

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta i gminy Krośniewice

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVII/108/16 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta i gminy Krośniewice, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które wskazują miejsce lokalizacji nowej zabudowy. Wprowadzono możliwość lokalizacji usług, jako uzupełnienie funkcji podstawowej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną.

- b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych. Określono klasyfikację akustyczną dla poszczególnych terenów. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 226 Krośniewice – Kutno. Ustalenia planu nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Na terenach dróg zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi miasta Krośniewice występuje konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla fragmentów działek, przeznaczonych pod poszerzenie istniejących dróg.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Przez obszar objęty planem przebiega Przestrzenny Układ Komunikacyjny Krośniewickiej Kolei Dojazdowej wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 661 z dnia 28 grudnia 1998 r., który objęty jest ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami - tereny 1KKW oraz 2KKW. W granicach obszaru objętego planem występuje obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków - budynek administracji w zespole pałacowo – folwarcznym tzw. Andersówka, dla którego ustalono szczególne zasady zagospodarowania.

- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia na rysunku planu wskazano strefę bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego o średnicy 400 mm relacji Płock - Ostrów Wielkopolski, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazano również oś linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV. Plan określa również zasady zapewniające ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszarów objętych planem miejscowym jest ich korzystne położenie w granicach administracyjnych miasta Krośniewice, bezpośredni dostęp do istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, przez co niewielkimi nakładami finansowymi można zagospodarować działki w sposób ustalony w projekcie planu.

- f) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan miejscowy nie zmienia zasadniczego przeznaczenia terenu w odniesieniu do obowiązującego dla miasta i gminy Krośniewice planu miejscowego. Realizacji wyznaczonych w planie miejscowym dróg publicznych będzie wymagała wykupu części działek będących własnością osób prywatnych.

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

- h) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego polega na wprowadzeniu do obowiązujących planów miejscowych układu komunikacyjnego, który będzie wykorzystywany przez mieszkańców gminy i poprawi skomunikowanie między miejscowościami, co jest utrudnione w związku z istniejącą obwodnicą Krośniewic.

- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Krośniewicach uchwały Nr XVII/108/16 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta i gminy Krośniewice ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 19 kwietnia 2016 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu zmiany planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres gmina@krosniewice.pl.

- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

- l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Obszary objęte zmianą planu przylegają do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zaproponowane zmiany w obowiązujących planach miejscowych mają na celu poprawę funkcjonowania układu komunikacyjnego obsługującego część miasta i gminy Krośniewice przy obwodnicy miasta. Polegają one głównie na przeznaczeniu wybranych fragmentów miasta i gminy Krośniewice pod drogi gminne oraz dostosowanie ich szerokości do klasach techniczno-użytkowych spełniających przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych. Przeznaczenie fragmentów pasa drogowego obwodnicy miasta pod drogi gminne związane jest z planowanym przez urząd miasta przejściem dróg dojazdowych, powstałych w wyniku budowy obwodnicy Krośniewic, będących w zarządzie GDDKiA.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Krośniewicach uchwały Nr XVII/108/16 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta i gminy Krośniewice ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 19 kwietnia 2016 r. W terminie określonym w ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą zostanie przesłany celem zaopiniowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią część już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Krośniewice i są już częściowo zagospodarowane. W zdecydowanej większości wyznaczone tereny przylegają do istniejących dróg publicznych, przez co nie ma konieczności wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszary planu. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Tereny posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej, wodociągowej i elektroenergetycznej. Tereny w granicach miasta Krośniewice mają dodatkowo dostęp do kanalizacji oraz są podłączone do sieci ciepłowniczej zlokalizowanej na terenie 1C.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Projekt planu miejscowego obejmuje tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Krośniewice przyjętym uchwałą Nr XXXII/231/13 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 23 maja 2013 r. Fragmenty objęte uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego obejmują tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zieleni izolacyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na terenach przyległych do obwodnicy, nieleżących w granicach administracyjnych miasta Krośniewice obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice uchwalony uchwałą Nr 69/XII/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice. Fragmenty objęte uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego obejmują tereny rolnicze, tereny obwodnicy miasta oraz tereny o przewadze zabudowy zagrodowej. Działania mają na celu poprawę funkcjonowania układu komunikacyjnego obsługującego część miasta i gminy Krośniewice przy obwodnicy. Wprowadzone zmiany polegają na przeznaczeniu wybranych fragmentów miasta i gminy Krośniewice pod drogi gminne oraz dostosowanie ich szerokości do klasach techniczno-użytkowych spełniających przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych. Przeznaczenie fragmentów pasa drogowego obwodnicy miasta pod drogi gminne związane jest z planowanym przez urząd miasta przejęciem dróg dojazdowych, powstałych w wyniku budowy obwodnicy Krośniewic, będących w zarządzie GDDKiA.

Uchwałą Nr XLVII/328/14 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 30 października 2014 r. przyjęto „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krośniewice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Dokument ten wskazuje, iż *„Trudno jest jednak przewidzieć, jakich zmian będą wymagały plany, gdyż potrzeby tych zmian mogą wystąpić w dłuższej perspektywie ich obowiązywania. Należy jednak uznać, że władze powinny na bieżąco reagować w takich sytuacjach i dostosowywać obowiązujące plany do bieżących potrzeb prawnych i funkcjonalnych.*

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż podjęta przez Radę Miejską w Krośniewicach uchwała Nr XVII/108/16 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta i gminy Krośniewice jest zasadna i wynika z bieżących potrzeb gminy.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projekt planu ustala tereny stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym będące zadaniami własnymi gminy - tereny dróg publicznych oznaczone symbolami literowymi KD-D. Wyznaczone tereny w większości przypadków stanowią fragmenty pasa drogowego obwodnicy miasta. Związane jest to z planowanym przez urząd miasta przejęciem dróg dojazdowych, powstałych w wyniku budowy obwodnicy Krośniewic, będących w zarządzie GDDKiA. Analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta i gminy Krośniewice wykazała, iż w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą osiągnąć sumę rzędu 3 566 tys. zł a równocześnie wpływy do budżetu Miasta osiągną rocznie kwotę blisko 225 tys. zł. Kwotę wyliczono na podstawie aktualnych stawek podatku od nieruchomości oraz przy założeniu, realizacji ustaleń planu w pełnym zakresie.