

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia ..... 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Toruńskiej, Przemysłowej, Prusa, Łęczyckiej i Kasztanowej**

#### 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 XI/60/15 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 7 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Toruńskiej, Przemysłowej, Prusa, Łęczyckiej i Kasztanowej, 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 wyznaczenie nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy, które wskazują miejsce lokalizacji nowej zabudowy oraz określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy, tak aby nowa zabudowa nie zdominowała już istniejącej. Wprowadzono możliwość lokalizacji usług, jako uzupełnienie funkcji podstawowej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a na terenach usług dopuszczono funkcję mieszkaniową. Ustalono strefę stanowiska archeologicznego oraz określono zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń od terenów dróg.

- 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, zanieczyszczania 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 oraz ustalono obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie. Dla terenu 1P/U ustalono strefę ochronną terenów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w której musi się zamknąć negatywne

oddziaływanie tych urządzeń. 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 rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

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

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446). Plan ustala strefę ochrony archeologicznej w której realizacja inwestycji wymagająca robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia te związane są z istniejącymi liniami średniego napięcia i określają pasy technologiczne linii w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. 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 Krośniewice planu miejscowego.

- 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 pozytywnym rozpatrzeniu wniosków właścicieli nieruchomości o dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym w celu poprawy funkcjonalności i lepszym wykorzystanie nieruchomości objętych wnioskami, rozszerzeniu prowadzonej działalności i dostosowania do potrzeb lokalnej społeczności ustaleń planu.

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

Obszary objęte zmianą planu przylegają do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg, kanalizacja i sieć elektroenergetyczna. 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 XI/60/15 z dnia 7 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Toruńskiej, Przemysłowej, Prusa, Łęczyckiej i Kasztanowej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 17 listopada 2015 r.

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

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2017 r. do 5 kwietnia 2017 r. Dnia 24 marca 2017 r. w Urzędzie Gminy w Kutnie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 27 kwietnia 2017 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu 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](mailto: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.

Obszar objęty planem obejmuje 5 obszarów o powierzchni 2,9 ha, 2,5 ha, 1 ha, 3,8 ha oraz 0,5 ha położone w granicach administracyjnych miasta Krośniewice. Przedmiotowe tereny w większości obejmują zabudowane działki, na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usług publicznych i komercyjnych. Pozostałe 2 obszary stanowią grunty rolne, jednak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Krośniewice przyjętego uchwałą nr XXXII/231/13 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 23 maja 2013 r. przeznaczone są odpowiednio pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Konieczność wprowadzenia niewielkich zmian do obowiązującego planu wynika ze złożonych wniosków osób zainteresowanych. Wprowadzone zmiany pozwolą na zagospodarowanie nieruchomości w sposób planowany przez osoby zainteresowane, jednocześnie niekolidujący z zamierzeniami inwestycyjnymi samorządu. Po podjęciu przez Radę Miejską w Krośniewicach uchwały Nr XI/60/15 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 7 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Toruńskiej, Przemysłowej, Prusa, Łęczycyckiej i Kasztanowej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 17 listopada 2015 r. W terminie określonym w ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski do projektu planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2017 r. do 5 kwietnia 2017 r. Dnia 24 marca 2017 r. w Urzędzie Gminy w Kutnie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 27 kwietnia 2017 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu 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](mailto:gmina@krosniewice.pl).

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. 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, to jest do wodociągu, kanalizacji oraz sieci elektroenergetycznej.

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. Konieczność wprowadzenia zmian do obowiązującego planu wynika ze złożonych wniosków osób zainteresowanych. Wykonana w 2014 roku „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krośniewice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” wskazała, 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 XI/60/15 z dnia 7 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Toruńskiej, Przemysłowej, Prusa, Łęczyckiej i Kasztanowej 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. Są to tereny usług publicznych oraz tereny dróg publicznych obsługujących komunikacyjnie obszary planu, jednak są to tereny już zainwestowane i nie wpłyną znacząco na budżet gminy. Analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Toruńskiej, Przemysłowej, Prusa, Łęczyckiej i Kasztanowej, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną i drogi wykazała, iż w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą osiągnąć sumę rzędu 1 022,5 tys. zł a równocześnie wpływy do budżetu Miasta osiągną rocznie kwotę blisko 584,7 tys. zł. Kwotę wyliczono na podstawie aktualnych stawek podatku od nieruchomości oraz przy założeniu, realizacji ustaleń planu w pełnym zakresie.