

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/...../ RADY GMINY PIASKI

z dnia r.

w sprawie:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części ulicy Warszawskiej w Piaskach, obręb Piaski, gmina Piaski – część A.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z uchwałą Nr XLII/336/2023 Rady Gminy Piaski z dnia 16 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części ulicy Warszawskiej w Piaskach, obręb Piaski, gmina Piaski, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu, stwierdzono o konieczności opracowania planu miejscowego w częściach. Część A obejmuje większy fragment terenu, który objęty jest uchwałą w sprawie przystąpienia prac nad planem.

Obszar opracowania planu położony jest w przy wjeździe do centrum miejscowości Piaski, na pograniczu obszarów zabudowanych i użytkowanych rolniczo oraz pomiędzy drogą krajową nr 12 (ul. Warszawska), a linią kolejową Gostyń – Borek Wielkopolski. Teren objęty opracowaniem planu obejmuje nieużytki stanowiące działkę geodezyjną o nr geodezyjnym o nr ewid. 341/1 (część działki objęta opracowaniem planu), obręb Piaski oraz grunty użytkowane rolniczo, stanowiące działki geodezyjne nr ewid. 341/3 i 341/4, obręb Piaski.

Zapisy obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski” zatwierdzonego uchwałą Nr XX/81/99 Rady Gminy Piaski z dnia 2 grudnia 1999 r. z późn. zmianami w zakresie treści tekstu uchwały i rysunku kierunków rozwoju i polityki przestrzennej są niejednolite. Zgodnie z rysunkiem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego „kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” północna część obszaru opracowania oznaczona jest jako: proponowane lokalizacje obiektów obsługi komunikacji (parkingi, stacje benzynowe itd.). Zgodnie z treścią tekstu studium teren ten oznaczony jest jako: UKS - teren usług komunikacyjnych (parkingi). Południowa część obszaru opracowania zgodnie z rysunkiem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego „kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” oznaczona jest jako: proponowane nowe tereny zieleni leśnej i parkowo-leśnej. Zgodnie z treścią tekstu studium teren południowej części obszaru opracowania stanowi: ZPL Zieleń parkowo - leśna o charakterze ażurowym, nieblokująca przewietrzania terenu. W dalszej części tekstu uchwały studium doprecyzowano zapisy i wskazano, że ta południowa część terenu opracowania stanowi: *nowy kompleks zieleni rekreacyjno – izolacyjnej*, teren ten jak dalej określa tekst studium *wyznacza się półpięścieniem wokół istniejącej zabudowy mieszkaniowej (od strony wschodniej – byłe wysypisko, wyrobisko pocegielniane oraz tereny zagrożone erozją, na południe od osiedla „Piaseczna Góra”).*

W projekcie planu wyznacza się tereny usług i tereny zieleni. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piaski” zatwierdzonego uchwałą Nr XX/81/99 Rady Gminy Piaski z dnia 2 grudnia 1999 r. z późn. zmianami.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowany plan ustalił nowe przeznaczenia, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków usługowych, które nie będą dominować nad pozostałymi oraz ustalają teren przeznaczony pod zieleń.

Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto, zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że do istniejących problemów ochrony środowiska, zalicza się: zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, co jest skutkiem intensywnego rozwoju zabudowy, przekroczenie wymaganych prawem norm jakości powietrza atmosferycznego, wymagające prowadzenia działań na rzecz utrzymania jakości lub poprawy warunków aerosanitarnych, degradacja powierzchni ziemi z uwagi na rolnicze użytkowanie terenu, niezadawalająca jakość wód JCWP, w granicach której znajduje się przedmiotowy obszar i konieczność osiągnięcia celów środowiskowych określonych dla JCWP.

Obszar objęty planem nie znajduje się w obrębie występowania obiektów dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej..

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Zaproponowany plan nie wpływa na zmianę dostępności komunikacyjnej terenu – pozostaje ona bez zmian. Istniejący układ komunikacyjny, przy którym znajduje się teren objęty opracowywaniem planu umożliwia odpowiednią dostępność terenu, w tym również umożliwia dostęp do terenów objętych opracowaniem dla pieszych i rowerzystów. Podsumowując, przedmiotowy plan we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej plan zakłada powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla gminy objętej planem oraz uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym w ogłoszeniach w prasie oraz w obwieszczeniach na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Piaski, ul. 6 Stycznia 1, 63-820 Piaski i na stronie internetowej urzędu oraz stronie Biuletynu Informacji Publicznej, w dniach r. do r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej do Wójta Gminy Piaski, ul. 6 Stycznia 1, 63-820 Piaski lub mailowo: na adres email: budownictwo@piaski-wlkp.pl lub przez platformę ePUAP do

dnia r. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło...../nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Gminy Piaski stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do zmiany planu można było stosownie pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt zmiany planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan zakłada, że zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Planuje się odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Przy czym plan miejscowy dopuszcza wprowadzanie odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Rozwiązania zaproponowane w planie pozwolą na realizację zabudowy związanej z działalnością usługową oraz zagospodarowanie terenów zieleni.

Podsumowując, przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części ulicy Warszawskiej w Piaskach, obręb Piaski, gmina Piaski – część A, nie są sprzeczne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piaski oraz uchwały Nr XXIII/160/2017 Rady Gminy Piaski z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami ww. uchwały sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano, że: „Proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek, na których wnioskowana funkcja spójna jest z polityką gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie tereny te położone są przy istniejących drogach oraz uchwalenie miejscowego planu nie spowoduje ponoszenia przez Gminę dużych nakładów inwestycyjnych.”.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części ulicy Warszawskiej w Piaskach, obręb Piaski, gmina Piaski – część A.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na zwiększenie przychodu do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Piaski jest w pełni zasadne.