

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**w obrębie wsi Niemarzyn**

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXXII/192/21/ Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie z dnia 26 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Niemarzyn.

Teren objęty projektem planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym Nr 1 położony jest w południowej części gminy Miejska Górka. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejska Górka teren ten oznaczony jest jako tereny zwartego zainwestowania wsi z dopuszczeniem realizacji uzupełniających funkcjami niekolidującymi, obszary przeznaczone pod rozwój jednostek osadniczych oraz stref funkcjonalnych przewidzianych dla mieszkalnictwa zorganizowanej działalności inwestycyjnej – wymagających opracowań planistycznych (obszar stanowi jednocześnie rolniczą przestrzeń produkcyjną z prawem zabudowy), tereny usług użyteczności publicznej/tereny koncentracji usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz turystyka i rekreacja, zieleń zorganizowana/parku.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględniła.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*  
Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale III ustalając na terenach 1MN-8MN możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach 9MN/U możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; na terenach 10RM-19RM możliwość sytuowania zabudowy zagrodowej; na terenach 20U/MN możliwość sytuowania zabudowy usługowej z zabudową jednorodzinną; na terenach 21U możliwość sytuowania zabudowy usługowej, na terenach 22US możliwość sytuowania usług sportu i rekreacji.
- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*  
Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale III - Ustalenia szczegółowe projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
  - a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale II §5 projektu uchwały ustalając rozwiązania zapewniające ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby oraz ochronę terenów sąsiadujących przed ewentualnym ponadnormatywnym oddziaływaniem powodowanym przez prowadzoną działalność;
  - b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami ustalono w rozdziale II projektu uchwały;
  - c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych ustalono w rozdziale II projektu uchwały;
  - d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych - nie dotyczy;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*  
Nie dotyczy;

- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*  
Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*  
Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono w rozdziale III - Ustalenia Szczegółowe.
- 7) *prawo własności;*  
Projekt planu sporządzany jest na terenach prywatnych oraz publicznych.
- 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*  
Nie dotyczy.
- 9) *potrzeby interesu publicznego;*  
Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w rozdziale III §8.
- 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*  
Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale III §11 ustalając dostępność komunikacyjną z terenów komunikacji publicznej.
- 11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*  
Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
- 12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*  
Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;
- 13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*  
Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale III §11 - zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd do jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

*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.*

Potrzeba sporządzenia przedmiotowego planu wynika z analizy i oceny potrzeb inwestycyjnych. Uchwalenie przedmiotowego planu jest zatem uzasadnione w sensie ekonomicznym i społecznym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*  
Poprzez ustalenie przestrzeni publicznej - dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 26KDD-29KDD, oraz drogi powiatowej klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 25KDZ.
- 2) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*  
Poprzez ustalenie przestrzeni publicznej - dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 26KDD-29KDD, oraz drogi powiatowej klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 25KDZ.
- 3) *dążenie do planowania i lokalizowania zabudowy:*
  - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2003 nr 166 poz. 1612), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*  
Teren objęty planem znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej;
  - b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*  
Lokalizacja terenów przy drogach gminnych oraz drodze powiatowej charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla przedmiotowej inwestycji.

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

Należy przyjąć zgodność projektu planu z wynikami analizy - obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Miejska Górka.

*Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno - prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejska Górka.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.