

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie Miejskiej Górki

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXXII/196/21 Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie z dnia 26 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Miejskiej Górki.

Teren objęty projektem planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym Nr 1 położony jest w środkowej części gminy Miejska Górka. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejska Górka teren ten oznaczony jest jako rejon o bardzo korzystnych warunkach dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej w części północnej i wschodniej z udziałem rzemiosła /strefa otwarta/, rejon o korzystnych warunkach dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, rzemiosła i drobnych usług /strefa otwarta/.

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 uwzględnia.

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

1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale III ustalając na terenach 1MN-11MN możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenie 12RM możliwość sytuowania zabudowy zagrodowej, na terenie 13MN/U możliwość sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową oraz na terenie 14US możliwość sytuowania zabudowy związanej z usługami 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 - nie dotyczy;

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych - nie dotyczy;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale II §5 projektu uchwały;

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 §7.
- 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 §10 - 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 klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 17KDD i 18KDD.
- 2) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów*;

Poprzez ustalenie przestrzeni publicznej - dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 17KDD i 18KDD.

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 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.