

## UZASADNIENIE

do Uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Pińczowie

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia zmiany nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Pińczów w gminie Pińczów**

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pińczów" oraz Uchwały Nr XXXIV/300/2017 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pińczów w gminie Pińczów, sporządzono przedmiotowy projekt planu.

Proponowany obszar do objęcia zmianą miejscowego planu obejmuje obszar na terenie miasta Pińczów wyznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały intencyjnej.

Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie terenów przeznaczonych dla funkcji przemysłowych i działalności gospodarczej. Teren w przeważającej części jest terenem rolnym oraz zielonym, z nawierzchnią trawiastą.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki objęte planem przewidziane są już pod funkcje produkcji oraz usługowe.

Opracowana zmiana planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów.

Głównym zamierzeniem planu jest ulokowanie funkcji produkcyjno-usługowej oraz korekta i uporządkowanie układu komunikacyjnego dla opracowywanego terenu.

Głównym celem zmiany miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Wyznaczono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych, powierzchnię zabudowy oraz minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

Na obszarze opracowania występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2021 poz. 1098).

Są to: obszar Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Ostoja Nidziańska (PLB260003), obszar Natura 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Ptaków Dolina Nidy (PLB260001) oraz Nadnidziański Park Krajobrazowy. Plan ustala ochronę, zakazy i nakazy w/w obszarów podlegających ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalono, że zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód ww/w strefach będzie się odbywało zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny leśne.

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 poz. 624 z późn. zm.).

Obszar objęty planem stanowił tereny rolne. Część obszaru objętego zmianą planu stanowią kompleksy rolne III klasy bonitacyjnej. Zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 poz. 1326), a w szczególności art. 10a. powyższe obszary nie wymagały

uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne, ponieważ znajdują się w granicach administracyjnych miasta.

Tereny objęte planem nie wykazują wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Na terenie objętym planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne Pińczów 19 AZP 93-62/19, Pińczów 20 AZP 93-62/20 oraz Pińczów (Wierciszów) 21 AZP 93-62/21.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

W trosce o dobro społeczne, w zakresie ochrony przed hałasem, ustalono dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Na terenach objętych granicami projektu planu planuje się uzbrojenie techniczne takie jak sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe oraz kanalizacyjne.

Na obszarach objętych planem nie wyznaczono granic obszaru przestrzeni publicznej, ze względu na specyficzne zagospodarowanie działek dotyczących pojedynczych terenów.

Ustalenia planu dopuszczają realizację ścieżek rowerowych oraz parkingów rowerowych.

Zgodnie z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Burmistrz Miasta i Gminy Pińczów przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, nastąpiło poprzez:

- 1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),
- 2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od .....2021 r. do .....2021 r.,
- 3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu ..... 2021 r. oraz zbieranie uwag do dnia ..... 2021 r.

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Pińczów uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pińczów”.

Projekt zmiany miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą nr XXIV/196/2016 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 7 września 2016 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pińczów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków właścicieli nieruchomości, lokalizacją zabudowy związanej z zabudową produkcyjno-usługową oraz korekta układu komunikacyjnego. Realizacja postanowień planu ma uporządkować strukturę przestrzenną oraz wprowadzić nowe funkcje zagospodarowania terenu w obszarze projektowanym oraz na terenie miasta. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze projektowanym będą realizowane ze środków własnych gminy, środków zewnętrznych (w tym pozyskanych z funduszy europejskich) oraz ze środków prywatnych inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą kosztów wykupu gruntów. Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.

Opracowany projekt zmiany planu, nie spowoduje negatywnych skutków dla budżetu gminy. Można spodziewać się wzrostu dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, ponieważ wyznacza się nowe tereny pod zabudowę usługową i produkcyjną. Tym samym należy przyjąć także, że będzie wzrastał dochód z tytułu opłaty planistycznej.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.