

UZASADNIENIE

do Uchwały nr Rady Miejskiej w Pińczowie

z dnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pińczów

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pińczów ze zmianami Nr 1, Nr 2 i Nr 3" oraz Uchwały Nr XVII/138/2016 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pińczów, sporządzono przedmiotowy projekt planu.

Proponowany obszar do objęcia zmianą miejscowego planu obejmuje 4 tereny na terenie miasta Pińczów wyznaczone zgodnie z załącznikami graficznymi do uchwały intencyjnej.

Obszary objęte zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w obrębie terenów już zainwestowanych (w tym zabudową mieszkaniową i produkcyjną), terenów rolnych oraz w bezpośrednim sąsiedzie istniejących lasów.

Zabudowę tworzą wolnostojące domy jednorodzinne oraz w obrębie terenów produkcyjnych - zabudowa produkcyjna i usługowa.

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

Głównym zamierzeniem planu jest ulokowanie funkcji mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej oraz korekta i uporządkowanie układu komunikacyjnego dla opracowywanych terenów.

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.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu określono sposób lokowania reklam i ogrodzeń.

Na obszarze opracowania występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2016 poz. 2134 z późn. zm.)

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

Na jednym obszarze objętym zmianą planu, zgodnie z Załącznikiem nr 3 do uchwały, wyznaczono ujęcie wód podziemnych „Grodzisko” oraz granice jego strefę ochronną terenu ochrony bezpośredniej i granicę strefy ochronnej terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Siedem Źródeł” oraz „Grodzisko”.

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 części obszaru objętego zmianą, zgodnie z Załącznikiem nr 3 do uchwały występują istniejące kompleksy leśne, które zostaną zachowane.

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 poz. 1121).

Obszary objęte planem stanowią tereny rolne i leśne oraz tereny mieszkaniowe. Zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161), powyższe obszary nie wymagały uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

Tereny objęte planem nie wykazują wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz nie odznaczają się występowaniem stanowisk archeologicznych.

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 5 kwietnia 2017 r. do 10 maja 2017 r.,
- 3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 20 kwietnia 2017 r. oraz zbieranie uwag do dnia 30 maja 2017 r.,
- 4) po wpłynięciu 13 uwag do projektu planu, uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza, co skutkowało ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od 26 lipca 2017 r. do 25 sierpnia 2017 r.,
- 5) ponowne zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 11 sierpnia 2017 r. oraz zbieranie uwag do dnia 11 września 2017 r.
- 6) po wpłynięciu 1 uwagi do projektu planu, uwaga została rozpatrzona przez Burmistrza, co skutkowało ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w siedzibie

- urzędu i w internecie w dniach od 04 października 2017 r. do 06 listopada 2017 r.,
- 7) ponowne zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 27 października 2017 r. oraz zbieranie uwag do dnia 22 listopada 2017 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 2017 r., poz. 1405), 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 ze zmianami Nr 1, Nr 2 i Nr 3”.

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 mieszkaniową, produkcją i usługami 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 planów, 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.

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 2017 r. poz. 1073), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.