

UZASADNIENIE
do Uchwały nr/...../2022
Rady Miasta i Gminy Buk
z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi pomiędzy ul. Jana Pawła II oraz Głównym Punktem Zasilania – GPZ

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi pomiędzy ul. Jana Pawła II oraz Głównym Punktem Zasilania – GPZ, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.),
- ustawa 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* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu przez Radę Miasta i Gminy Buk uchwały Nr XXI/179/2020 z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi pomiędzy ul. Jana Pawła II oraz Głównym Punktem Zasilania – GPZ, rozpoczęto procedurę planistyczną.

Wskazane w uchwale nieruchomości aktualnie nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub miejscowym planem rewitalizacji. Przedmiotowy obszar jest w niewielkiej części zabudowany m.in. budynkiem gospodarczym oraz budynkiem infrastruktury technicznej – stacją elektroenergetyczną. W związku ze stałym rozwojem społecznym i gospodarczym gminy, koniecznym stało się przeznaczenie nowych terenów pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oraz umożliwienie ewentualnej rozbudowy stacji elektroenergetycznej. Omawiany obszar stanowi odpowiednie miejsce dla tego rodzaju działalności, tym bardziej, iż bezpośrednio sąsiaduje on z terenami przemysłowymi położonymi w Buku oraz przylega do drogi wojewódzkiej oraz drogi gminnej, co usprawni możliwość jego zainwestowania.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 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 Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Buk.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 16.12.2021 r. do 13.01.2022 r. Na dzień 11.01.2022 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 28.01.2022 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Następnie w dniu 22 lutego 2022 r. na wspólnym posiedzeniu Komisji Budżetu i Oświaty oraz Komisji Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Spraw Socjalnych Rady Miasta i Gminy Buk zaprezentowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi pomiędzy ul. Jana Pawła II oraz Głównym Punktem Zasilania – GPZ. W toku dyskusji stwierdzono o konieczności wprowadzenia zmian w projekcie planu w odniesieniu do poszerzenia terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDL do minimalnej szerokości 10 metrów.

W związku z powyższym Rada Miasta i Gminy Buk w dniu 28 kwietnia 2022 r. podjęła uchwałę Nr XLI/352/2022 w sprawie konieczności dokonania zmian i ponowienia procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Wielkiej Wsi pomiędzy ul. Jana Pawła II oraz Głównym Punktem Zasilania – GPZ.

Po wznowieniu procedury planistycznej i otrzymaniu pozytywnych uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 27.07.2022 r. do 18.08.2022 r. Na dzień 08.08.2022 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 02.09.2022 r.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §9-11 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło oraz nakazu zapewnienia

miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju miasta i gminy Buk.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Dla projektowanej zabudowy zapewniony został odpowiedni dostęp do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze miejscowości Wielka Wieś, który posiada bardzo dobry dostęp do drogi gminnej oraz wojewódzkiej i możliwość przyłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Buk w latach 2014-2018, przyjętej uchwałą Nr XLVIII/361/2018 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 25 września 2018 r. w której wnioskach zalecono m.in.: *"(...) dążenie do zwiększenia powierzchni terenu gminy, dla których winny zostać opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przełożą się na zmniejszenie liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy."*

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w, sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną miasta i gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.