

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY Nr .....**  
**Rady Gminy Grzegorzew**  
**z dnia .....**

**w sprawie Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap II**

Uchwała Nr XV/91/2019 Rady Gminy Grzegorzew w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap II” została podjęta dnia 20 grudnia 2019 r. Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem 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), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy. Dla sporządzenia projektu planu zastosowano mapy zasadnicze oraz mapy ewidencyjne zakupione przez Gminę Grzegorzew w Starostwie Kolskim.

Dnia 03.01.2020 r. zamieszczono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy. Tego samego dnia ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków zamieszczono na stronie BIP Urzędu Gmin. Ogłoszenie dnia 07.01.2020 r. ukazało się w miejscowej prasie - „Przeglądzie Kolskim”. Do dnia 09.01.2020 r. obwieszczenie zamieścili sołtysi na tablicach ogłoszeń w sołectwach. Pismem z dnia 02.01.2020 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu o przystąpieniu do jego sporządzenia. Wpłynęło 15 wniosków organów i instytucji zawiadomionych na piśmie, nie wpłynęły wnioski od społeczeństwa.

Dnia 31 maja 2020 r. sporządzony projekt planu przekazano Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt dnia 15 czerwca 2020 r. Następnie projekt zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dnia został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu nie wymagał uzyskania innych opinii i uzgodnień.

Projekt planu nie obejmował terenów gruntów rolnych i leśnych wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie nierolnicze i nieleśne.

Następnie ogłoszono o wyłożeniu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie zamieszczono do dnia 18.08.2020 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy, obwieszczenia zamieszczono na tablicach ogłoszeń w urzędzie oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach. Ogłoszenie ukazało się dnia 18.08.2020 r. w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim”. Wyłożenie projektu zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w dniach od 26.08.2020 r. do dnia 17.09.2020 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 09.09.2020 r. Uwagi do zmiany planów można było składać do dnia 01.10.2020 r. Wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi.....

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy.

„Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap II” spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust.2 pkt 1, 2, 3:

Aktualnie dla terenu województwa nie sporządzono audytu krajobrazowego, nie wprowadzono jego rekomendacji i wniosków do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy istnieje zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. Tereny te wskazane są w obowiązującym studium, są to tereny uzupełniające jednostki osadnicze. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności: tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. Tereny objęte planem, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie znajdują się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych, nie są ustanowione terenami górnymi, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż kopalin, nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. W związku z realizacją planu dla nowego ujęcia wody w Grzegorzewie przewiduje się ustalenie stref ochronnych ujęcia wody. Dla terenów objętych planem nie wykonano map zagrożenia powodziowego. Zasięg terenów zagrożonych lokalnymi podtopieniami ustalono na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W granicach terenów zagrożonych lokalnymi podtopieniami zakazano podpiwniczenia zabudowy. Zachowanie ustalonych planem gabarytów zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zapewnia zachowanie walorów krajobrazu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. W planie ustalono ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego na wskazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków terenach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Na terenach tych obowiązują wymogi przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282)

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, wprowadza możliwość zabudowy terenów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa. Plan został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na każdym terenie, zachowując wyznaczone w ustaleniach szczegółowych gabaryty zabudowy oraz w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Plan wyznacza także tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne: KD-Z; KD-D; WZ; US. Na terenach objętych planem przewiduje się obszary przestrzeni publicznych na terenach US przeznaczonych na cele sportu i rekreacji. W interesie publicznym jest odpowiednie kształtowanie

struktury przyrodniczo – funkcjonalnej, w której nadrzędną zasadą jest zasada zrównoważonego rozwoju uwzględniająca rozwój społeczny i gospodarczy gwarantujący ochronę środowiska przyrodniczego, zarówno wszystkich jego elementów jak i obszarów szczególnie cennych przyrodniczo poprzez zapewnienie ładu przestrzennego i dostosowanie struktury osiedleńczej, zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej do wymogów przyrody, krajobrazu.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, gdzie i w jakim terminie będzie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. W terminie wyznaczonym dla składania wniosków nie wpłynęły wnioski właścicieli gruntów ani społeczeństwa. Na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu odbyła się dyskusja publiczna. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów udostępniano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w sposób przewidziany w obowiązujących ustawach.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

W związku ze sporządzeniem planu powstanie obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej, rozbudowy kanalizacji sanitarnej, budowy i rozbudowy gminnych dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-D. Na terenach oddalonych od sieci kanalizacji sanitarnej planuje się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci uwag. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. Ustalenia planu są zgodne z oczekiwaniami znacznej części społeczności lokalnej.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan przewiduje tereny przeznaczone pod zabudowę zgodnie z ustaleniami studium na terenie planowanego osiedla mieszkaniowej w Grzegorzewie oraz w pasmach zabudowy przy istniejących drogach, nie powoduje to zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja zabudowy planowana jest w znacznej części na terenach uzbrojonych w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną. W obrębie Grzegorzewa istnieje sieć kanalizacji sanitarnej, na pozostałych terenach gminy odprowadzanie ścieków odbywa się do zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

### Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Zmiany planu są zgodne z Uchwałą Nr XXVI/162/2017 Rady Gminy Grzegorzew z dnia 25.05.2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew. W uchwale tej ustalono: „Uznaje się za częściowo nieaktualny Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grzegorzew uchwalony uchwałą Nr XIX/79/2004 Rady Gminy w Grzegorzewie z dnia 28.05.2004 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 14.07.2004 r. Nr 110, poz.2199), który zgodnie z wytycznymi zawartymi w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Grzegorzew należy zmieniać w wymaganym zakresie, realizując wnioski i dostosowując do obowiązujących przepisów prawnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.” Zgodnie z wytycznymi zawartymi w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy „przewiduje się jego stopniowe zastępowanie nowymi planami, zgodnymi z aktualnymi wymogami prawa. Zastępowanie starego planu będzie dokonywane etapami, w miarę posiadanych środków w budżecie gminy. Po najpilniejszych jednostkowych zmianach planu postuluje się wykonywanie zmian dla terenów większych jednostek urbanistycznych.”

### Wpływ „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap II” na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap II” wynika, że realizacja tej zmiany jest dla gminy obojętna finansowo. Oznacza to, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych (z podatków od nieruchomości gruntowych, od nieruchomości budynkowych, renty planistycznej, opłat adiacenckich, sprzedaży gruntów gminnych), są zbliżone do kosztów związanych z realizacją celów publicznych. Przy czym w prognozie założono wpływy do budżetu gminy z opłaty planistycznej oraz opłat adiacenckich. W przypadku nie zrealizowania wpływów, gdy właściciele gruntów w terminie do 5 lat nie sprzedadzą działek mogą nie nastąpić planowane wpływy. Przy czym w przypadku, gdy opóźni się proces sprzedawania działek pod zabudowę, koszty uzbrojenia terenów także rozłożą się w czasie. Analiza budżetu gminy wykazuje możliwość poniesienia przez gminę wydatków majątkowych niezbędnych dla realizacji inwestycji. Problematyka określenia wartości nieruchomości niezbędnych na cele związane z zagospodarowaniem nowych terenów jest stosunkowo skomplikowana, a materię takich celów regulują przepisy określone w różnych ustawach. Prognoza jest opracowana w oparciu o szereg założeń, dlatego jej wynik cechuje dość duża niepewność. Przede wszystkim sprzedaż nieruchomości może nastąpić po upływie 5 lat od uchwalenia planu i nie będzie naliczana opłata planistyczna, mogą nie sprawdzić się także założenia dotyczące wielkości powierzchni zabudowy, czasu, w którym nastąpi przekształcenie gruntów i nastąpi zabudowa terenów. Skutki uchwalenia planu dotyczą wielu podmiotów zarówno gminy jak i właścicieli gruntów. Obciążenia finansowe, które będzie musiało ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu, będą miały różny charakter i zakres. Będą ujawniały się w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od rozwoju procesu inwestycyjnego. Na koszty wpływają przede wszystkim koszty uzbrojenia terenu. W prognozie nie przewiduje się wpływów do budżetu pochodzących z podatków związanych z dochodami mieszkańców, pracowników zatrudnionych w nowych zakładach produkcyjnych i usługowych, udziału gminy w podatkach od nowych działalności gospodarczych powstałych dzięki wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania. Dochody te będą generowane także w perspektywie czasowej znacznie dłuższej niż 10 lat, dla których opracowuje się prognozę.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów Gminy Grzegorzew – Etap II”.