

Burzenin, 14 czerwca 2018 r.

Uzasadnienie do uchwały Rady Gminy Burzenin w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXII/229/17 Rady Gminy Burzenin z dnia 16 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany, który po sporządzeniu będzie nazywał się: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany.

Ustalenia planu realizują wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.):

1. uwzględniając zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym przedmiotowego obszaru, który jest obecnie zainwestowany, oraz obszaru sąsiedniego.

W związku z powyższym zasadne jest wprowadzenie na przedmiotowym obszarze:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- b) zabudowy usług publicznych.

Przeznaczenie terenów pod ww. funkcje stanowi naturalną kontynuację wytworzonej dotychczas struktury osadniczej w tej części gminy, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi oraz ustaleniami studium.

Co więcej, plan pozwoli na uzupełnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części gminy w oparciu o spójne ustalenia dotyczące między innymi maksymalnej wysokości zabudowy, rodzaju, materiału pokrycia i kolorystyki dachów, wskazań dotyczących wykończenia elewacji oraz przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Powyższe eliminuje potencjalne nadużycia w tym zakresie, pozwalając na racjonalne kształtowanie przestrzeni z zachowaniem zasad ładu przestrzennego oraz wymagań ochrony środowiska, wpływając pozytywnie na jakość lokalnego krajobrazu.

W ramach realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie MN-U ustalono równorzędne przeznaczenie co umożliwi sposób zagospodarowania działki w dowolnych proporcjach lub jako zamienny sposób zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych.

W stosunku do obowiązującego planu miejscowego doprecyzowano i ujednolicono zapisy planu zwłaszcza w zakresie parametrów zabudowy przy jednoczesnym uwzględnieniu ustaleń studium oraz doprecyzowano ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

W projektowanym dokumencie zastosowano wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy odmienne od ustaleń w studium dla tych terenów z uwagi na aktualnie intensywne zainwestowanie przedmiotowego obszaru. Zaproponowane parametry dotyczące zarówno maksymalnej intensywności zabudowy jak i powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zostały określone w oparciu o szczegółową analizę terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, co więcej teren opracowania przedmiotowego planu na przestrzeni kolejnych lat poddawany był silnym działaniom antropogenicznym, polegającym na zabudowywaniu oraz innym typom zagospodarowania – jedynie w zachodniej części występuje stosunkowo niewielki obszar pokryty roślinnością trawiastą oraz pojedynczymi drzewami i krzewami. Wobec powyższego, krajobraz terenu objętego opracowaniem należy uznać za typowy dla centrum wiejskich obszarów zurbanizowanych.

Głównym tworzywem tkanki urbanistycznej omawianego obszaru są budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe oraz usługowe, posiadające od jednej do dwóch kondygnacji. Charakteryzuje je stosunkowo duża różnorodność w zakresie kolorystyki i materiału pokrywającego elewacje oraz dachy.

W związku z powyższym wprowadzone ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami ogólnymi oraz szczegółowymi uchwały, a planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych tego obszaru;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, mające na względzie środowisko naturalne, w tym również zasoby wodne.

W granicach obszaru opracowania planu nie występują leśne użytki gruntowe.

Użytki rolne (RV) stanowią natomiast około 6% ogólnej powierzchni obszaru opracowania. Pozostałe tereny jakie można wyróżnić należą do grupy użytków gruntowych zakwalifikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane i stanowią 94% ogólnej powierzchni planu.

Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie 10% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako obszar niezabudowany jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Ustalona wartość 10% pbcz wykracza wprawdzie poza wskaźnik wskazany w SUIKZP Gminy Burzenin, który przewiduje minimalnym udział procentowy pbcz na poziomie 20%, aczkolwiek organ sporządzający plan uznał za zasadne zmniejszenie ww. wskaźnika z uwagi na aktualnie intensywny stan zagospodarowania obszaru opracowania, jego potencjał inwestycyjny, położenie w centrum wsi Burzenin oraz chęć „domknięcia” zabudową niezagospodarowanych dotychczas działek, których niewielka powierzchnia ogranicza możliwość zabudowy.

Dodatkowymi rozwiązaniami łagodzącymi, określonymi w planie jako zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu są następujące nakazy i zakazy:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego,
- b) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

Obszar opracowania położony jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).

Teren opracowania zawiera się w całości w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych w związku z tym plan ustala obowiązek stosowania zasad zagospodarowania terenu zgodnych z tymi przepisami, co eliminuje ewentualne zagrożenia względem przedmiotu jego ochrony.

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

teren opracowania częściowo znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego Burzenina – obszaru ujętego w ewidencji zabytków, w obrębie którego ochronie podlegają: rozplanowanie sieci ulicznej oraz zachowanych podziałów własnościowych, charakter pierzei, skala i forma zabudowy, zachowane fragmenty zespołów zabudowy śródmiejskiej oraz zieleń przyuliczna. Brak jest natomiast elementów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków czy ewidencyjnych budynków lub obiektów.

Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących poza obszarem planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego.

Co więcej, plan ustala zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

Plan wprowadza również standardy akustyczne oraz ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej. Ponadto, plan ustala stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza oraz daje możliwość korzystania ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz dodatkowo na terenach pozostałych, na których przewiduje się miejsca postojowe w ilości analogicznej jak w przypadku dróg publicznych.

Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb

osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania posiada dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz zaopatrzenia w wodę.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno realizację funkcji mieszkalnej jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta.

7) prawo własności:

ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację zabudowy o szerokim wachlarzu konfiguracji w ramach konkretnego przeznaczenia terenu tj.: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego:

plan sankcjonuje obecny stan zagospodarowania części obszaru opracowania, na którym zlokalizowana jest gminna biblioteka publiczna wraz z gminnym domem kultury jednocześnie wprowadzając ustalenia zabezpieczające przedmiotowy teren pod przyszłe inwestycje z zakresu usług o charakterze publicznym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie wszelkich sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym na wszystkich terenach, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

- a) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- b) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXII/229/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru zespołu osadniczego Burzenin-Witów-Strumiany Rada Gminy Burzenin podjęła w dniu 16 sierpnia 2017 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Burzenin kolejno:

- a) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 21 listopada 2017 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- b) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- c) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
- d) rozpatrzył złożone wnioski,
- e) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- f) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego,

- g) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię,
- h) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- i) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone – projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej oraz z indywidualnych ujęć wody. Ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

2. Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył 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:

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele: mieszkaniowo-usługowe w dowolnych konfiguracjach. W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny.

Zaproponowane rozwiązanie zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

3. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

W najbliższym sąsiedztwie planu zlokalizowane są drogi publiczne, które bezpośrednio i pośrednio obsługują przyległe nieruchomości.

4. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

Na znaczącej części planu wyznaczono strefę zamieszkania, w której pieszy może się poruszać swobodnie po całej udostępnionej do użytku publicznego przestrzeni i ma pierwszeństwo przed pojazdami.

Projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy przejętej Uchwałą Nr LV/339/2014 Rady Gminy Burzenin z dnia 28 października 2014 r. w sprawie przyjęcia oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie kadencji 2010-2014.

Zgodnie z informacją zawartą ww. dokumencie analiza obowiązującego na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXVII/174/05 Rady Gminy Burzenin z dnia 23 lutego 2005 r.) wykazała, iż „...plan wymaga całościowej aktualizacji, w szczególności w zakresie zmiany kwalifikacji dróg wewnętrznych, ale także z uwagi na liczne wnioski zainteresowanych, którzy napotykają trudności w realizacji swoich zamierzeń inwestycyjnych.” Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Wójt Gminy Burzenin przystępując do sporządzenia zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Burzenin oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie kadencji 2010-2014.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu

stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.
Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.