

## Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXIII/151/2016

Rady Gminy Stare Miasto

z dnia 30 czerwca 2016 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji cmentarza w miejscowości Żychlin, gmina Stare Miasto

Przedmiotem opracowania są wybrane tereny w obrębie geodezyjnym Żychlin, gmina Stare Miasto.

Projekt planu został wykonany zgodnie z zakresem określonym w uchwale Nr XIII/82/2015 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 3 października 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cmentarz w miejscowości Żychlin, gmina Stare Miasto i art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 ustawy z dn. 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ( t.j. Dz.U. 2013 roku, poz. 1235 ze zmianami ).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje grunty o powierzchni ok. 32,86 ha przeznaczonych pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, lokalizację nowego cmentarza komunalnego wraz z parkingiem, terenu dróg publicznych i tereny dróg wewnętrznych oraz grunty rolnicze i leśne.

Przeanalizowano w trakcie prowadzenia procedury planistycznej wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe terenu, wymagania ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 1 – 10 ustawy o pizp poprzez wprowadzenie niezbędnych i wynikających z uwarunkowań występujących na terenie planu oraz obowiązujących przepisów prawa, zakazów, nakazów i dopuszczeń.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji cmentarza w miejscowości Żychlin, gm. Stare Miasto 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 urbanistyki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wprowadza możliwość zabudowy terenów zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto”, uchwalonym 26 listopada 2015 r. Uchwałą Nr XV/101/2015 Rady Gminy Stare Miasto.

Ze względu na położenie terenu objętego planem w w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują na nim przepisy Ustawy o ochronie przyrody.

Obszar w granicach planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP - nr 151 Turek – Konin - Koło.

. Tereny objęte planem nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych. Tereny objęte planem nie znajdują się w obrębie

udokumentowanych złóż, nie są terenami górnictwymi. Tereny objęte planem nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Tereny objęte planem nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat i obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

W granicach planu występują obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.)

- 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 – nie projektuje się obiektów nie spełniających tych wymogów.

- 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. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze nie można wykorzystać w sposób przynoszący większe przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenia terenów.

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

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, nie wprowadza znaczących ograniczeń w możliwości aktualnego wykorzystania terenu. Jedyne ograniczenia wynikają z konieczności zachowania odległości zabudowy od dróg publicznych, zgodnych z ustawą z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 ze zm.) i rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430 ze zm.) oraz dróg wewnętrznych.

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

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo 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 w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Plan wyznacza tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne – droga dojazdowa oznaczona symbolem KD-D. Ustala się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych - lokalizację nowego cmentarza komunalnego wraz z parkingiem.

- 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:

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zapewniony udział społeczeństwa. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia

wniosek 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 może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 25 kwietnia 2016 r. do 26 maja 2016 r. wyłożony był do publicznego wglądu, a uwagi do wyłożonych dokumentów można było wносить do dnia 18 czerwca 2016 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag ani wniosków. W okresie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu, tj. dnia 18 maja 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna, o której poinformował Wójt Gminy poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz poprzez Sałtysa Wsi Zychlin. Wszystkie ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie oraz na tablicach ogłoszeń. Wnioski i uwagi do przyjętych rozwiązań 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 udostępniono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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

Na terenie objętym planem projektuje się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej. Możliwe będzie zaopatrzenie w wodę poprzez budowę przyłączy.

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

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci wniosków (wniosek z dnia 06.05.2014 r. z podpisami 260 mieszkańców wsi Janowice i Żychlina o budowę cmentarza). 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 społeczności lokalnej.

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

Plan umożliwia realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami studium przy istniejącej drodze publicznej dojazdowej i drodze wewnętrznej, 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 na terenach na których ze względu na lokalizację cmentarza komunalnego projektowana jest rozbudowa sieci wodociągowej. Ze względu na brak sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do atestowanych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Ocena zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stare Miasto, oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania” przyjętym Uchwałą Nr LIII/375/2014 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 7.11.2014 roku.

Wpływ zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja planu wpłynie na finanse gminy poprzez możliwość pobierania renty planistycznej i podatków związanych z projektowanym przeznaczeniem terenów. Budżet obciążają koszty związane z budową infrastruktury technicznej oraz realizacją inwestycji - budowa cmentarza komunalnego wraz z parkingiem.

Po zakończeniu całej procedury planistycznej (zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) tj: m.in. po:

- ogłoszeniu w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu;

- zawiadomieniu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucji i organów

właściciwych do uzgadniania i opiniowania planu;

- sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- sporządzeniu prognozy skutków finansowych uchwalenia planu;

- uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień;

- wyłożeniu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz przeprowadzeniu dyskusji publicznej na przyjętymi rozwiązaniami

możliwe jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cmentarz w miejscowości Żychlin, gmina Stare Miasto.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

*Lesław Weyman*