

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W SIANOWIE**  
**z dnia ..... 2021 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy i miasta Sianów w części obrębów Sianów 1 oraz Skibno**

Prace nad planem miejscowym wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXXIX/258/2017 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianów w części obrębów ewidencyjnych Skibno i Sianów 1.

Przedmiotem planu jest określenie sposobu zagospodarowania terenu przeznaczonego m.in. pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami, zabudowę obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi, zielen, infrastrukturę techniczną i drogową.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianów uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/229/01 z dnia 14 lipca 2001 r. i zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Sianowie Nr XLVII/264/06 z dnia 21 lipca 2006 r., Nr L/315/10 z dnia 23 lutego 2010 r., Nr LXIV/383/10 z dnia 29 października 2010 r. i Nr VI/30/2015 z dnia 30 marca 2015 r., Nr XXVI/155/206 z dnia 29 czerwca 2016 r. oraz Nr LVII/380/2018 z dnia 27 sierpnia 2018 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.):

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; wyraża się to w sposobie kształtowania zagospodarowania przestrzennego polegającym na dopuszczeniu określonej formy i funkcji zabudowy przystosowanej do krajobrazu;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, oraz poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy;
- 9) **potrzeby interesu publicznego** – realizacja ustaleń planu ma przede wszystkim na celu interes publiczny, realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej pozytywnie wpłynie na interes publiczny poprzez wzmocnienie finansów gminy oraz pojawienie się miejsca dla zamieszkania nowych mieszkańców gminy;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – wprowadzono ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – w tym przypadku chodzi o procedury odnoszące się do planu miejscowego - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz uczestnictwo w dyskusji publicznej nad projektem planu zgodnie z wymogami art. 17 pkt.1; pkt. 9 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej- zaopatrzenie w wodę z sieci ogólnogminnej szczegółowo określone w § 13 ust.4 ustaleń planu. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczych lub indywidualnych ujęć wody.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) **interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania** – poprzez rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 pkt. 1 pkt. 9 i pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym;

- 2) **analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych** – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej.

**Należy podkreślić, że plan wykonywany jest na podstawie wcześniejszych decyzji przestrzennych zawartych w obowiązującym studium.**

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) **kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** – Sianów – lokalizacja przy istniejącym układzie komunikacyjnym (drodze krajowej nr 6 i ekspresowej S6) Skibno – lokalizacja przy węźle drogi ekspresowej oraz przy drodze krajowej;
- 2) **lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – plan miejscowy zakłada lokalizację zabudowy mieszkaniowej w mieście Sianów, zabudowa ta ze względu na bliskie położenie zwartej struktury miasta będzie umożliwiała wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, należy jednak zaznaczyć, iż Sianów ze względu na niewielkie rozmiary nie ma rozwiniętego transportu publicznego i opiera się on głównie na transporcie wykonywanym przez firmy prywatne;
- 3) **zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** – Sianów – teren położony jest przy drodze krajowej, wzdłuż której zlokalizowane są chodniki umożliwiające przemieszczanie się pieszych; Skibno – zaprojektowano układ drogowy, który uwzględnia lokalizację chodników i dopuszcza realizację ścieżek rowerowych;
- 4) **dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej** – obszar opracowania planu w Sianowie położony jest w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej; Skibno – obszar położony jest poza granicami obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, związane jest to z projektowaną funkcją, która powinna być lokalizowana w jak największym

oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie obszar ten charakteryzuje się bardzo dobrym dostępem komunikacyjnym.

W projekcie planu miejscowego nie uwzględniono wyników **Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta Sianów**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu iż, powyższa analiza jest sukcesywnie wykonywana.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy i miasta Sianów**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.