

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Praszce w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowo – usługowych położonych w obrębie miasta Praszki i w obrębie Kowale

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowo – usługowych położonych w obrębie miasta Praszki i w obrębie Kowale, został opracowany zgodnie z zakresem i w granicach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Praszce nr 134/XVIII/2016 z dnia 7 lipca 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Obszar objęty planem, o powierzchni 53,72 ha, obejmuje swoim zasięgiem tereny położone w północnej części Praszki i niewielki południowy fragment sołectwa Kowale. Ponad połowa obszaru, przylegająca od zachodu do ul. Kaliskiej (drogi krajowej nr 45) i od południa do pasa drogowego ul. Szosa Gańska (droga powiatowa nr 1911O), zabudowana jest obiektami o charakterze przemysłowo – usługowym (w tym hale produkcyjne, budynki biurowe, obiekty usługowe i magazynowe), które związane są z funkcjonowaniem największych zakładów produkcyjnych w Praszce. Pozostałe tereny to grunty rolne, częściowo odłogowane, z niewielkim udziałem zabudowy mieszkaniowej występującej przy północnej granicy obszaru objętego planem – ul. Pod Kowalami (cztery budynki mieszkalne jednorodzinne z towarzyszącą zabudową gospodarczą). Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Celem i bezpośrednim powodem podjęcia planu była potrzeba stworzenia prawnych warunków umożliwiających uruchomienie nowych terenów dla rozwoju istniejących przedsiębiorstw i wykorzystania potencjału inwestycyjnego obszaru dla stworzenia lokalnej strefy aktywności gospodarczej, pozwalającej na realizację nowych przedsięwzięć gospodarczych, a w szczególności:

- podniesienie atrakcyjności inwestowania przy uruchamianiu nowych inicjatyw gospodarczych tworzących nowe miejsca pracy,
- efektywne wykorzystanie terenów uzbrojonych z zapewnioną obsługą komunikacyjną,
- kształtowanie przestrzeni w sposób kontrolowany i zrównoważony w oparciu o zasady ładu przestrzennego.

Przedkładany projekt planu bierze pod uwagę wszystkie, występujące w granicach opracowania, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2017r., poz. 1073), poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w ustaleniach projektu planu:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniono przez ustalenie wiodących kierunków przekształceń obszaru objętego planem, zarówno dla terenów już zabudowanych jak i dla terenów obecnie niezagospodarowanych. Na części obszaru, związanego z funkcjonowaniem istniejących zakładów, wskazano utrzymanie obecnego sposobu użytkowania terenu, określając zasady umożliwiające podniesienie intensywności jego wykorzystania a dla terenów pozostałych, obecnie niezabudowanych, atrakcyjnych pod względem inwestycyjnym (w tym wskazanych do aktywizacji gospodarczej), ustalono zasady lokalizacji nowej zabudowy w sposób będący uzupełnieniem istniejącej struktury przestrzennej przez określenie parametrów i wskaźników jej kształtowania, wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy i wysokości obiektów. Stosownie do potrzeb zaprojektowano nowe elementy układu komunikacyjnego i wprowadzono zapisy określające warunki funkcjonowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- ustalenia planu, uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe, wskazują na konieczność dostosowania skali i formy architektonicznej nowych obiektów do zabudowy już istniejącej, związanej z główną funkcją obszaru, w sposób umożliwiający ich harmonijnie wpisanie w otaczającą przestrzeń;

- wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony powietrza, wód oraz gruntu a także wprowadzenie ustaleń minimalizujących negatywne oddziaływanie istniejącej i projektowanej na obszarze planu, działalności gospodarczej. Plan uwzględnia położenie obszaru w regionie wodnym Warty w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 Zbiornik Częstochowa (W). Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, z której wynika, że realizacja planu nie spowoduje powstania szczególnych zagrożeń dla środowiska a prognozowany wpływ wynikający z jego realizacji, będzie miał lokalny i niezbyt intensywny charakter;
- plan nie ustala żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych wprowadzając obowiązek zapewnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalenia planu nie przewidują ograniczeń dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Zawarte w planie ustalenia pozwalają na kontynuację zespołu zabudowy istniejącej o funkcji przemysłowo – usługowej (wyposażonego w urządzenia infrastruktury technicznej, dobrze skomunikowanego, z dostępem do publicznego transportu zbiorowego). Zaprojektowane rozwiązania planistyczne stanowią ułatwienie dla procesów inwestycyjnych, umożliwiając realizację przedsięwzięć związanych z tworzeniem nowych miejsc pracy, uwzględniając tym samym potrzeby gminy w zakresie zwiększenia możliwości zatrudnienia. Projekt planu określa granice korzystania z prawa własności zarówno przez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów jak i szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, uwzględniając jednocześnie dotychczasowe użytkowanie terenów jak i potencjalne możliwości nowego zainwestowania;
- ustalenia planu przewidują możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy istniejących sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, sieci gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w powiązaniu z elementami układu zewnętrznego i nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych.

W granicach planu nie występują uwarunkowania uzasadniające wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie:

- a) wymagań ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- b) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- c) bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- d) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
- udostępnienie wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z uzasadnieniem, prognozy oddziaływania na środowisko, opinii uzyskanych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Praszce.

Wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano przez:

- ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu,
- uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

- uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień do sporządzanego projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu planu,
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami,
- umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Praszka” przyjętego uchwałą nr 168/XVII/2000 Rady Miejskiej w Praszce z dnia 27 czerwca 2000 r. Zgodnie z jego ustaleniami, obszar objęty planem położony jest w dwóch strefach funkcjonalnych: przemysłowo – składowej obejmującej tereny istniejącego zainwestowania i rozwojowej obejmującej tereny obecnie otwarte, wskazane dla rozwoju działalności gospodarczej, dla której obowiązkowo należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W okresie ostatnich kadencji Rada Miejska w Praszce nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art.32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie można zatem odnieść się do oceny, czy przygotowany projekt planu zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych. Wyjaśnić jednak należy, że podjęcie prac nad planem wynikało zarówno z potrzeb gminy związanych z realizacją założonego w Studium, głównego strategicznego celu rozwoju, polegającego na uzyskaniu wzrostu atrakcyjności i konkurencyjności ekonomicznej gminy przez z aktywizację gospodarczą i tworzenie warunków dla rozwoju działalności gospodarczej jak i z konieczności urzeczywistnienia długoletnich oczekiwań właścicieli nieruchomości objętych planem i mieszkańców gminy, gdyż obszar ten przeznaczony był dla lokalizacji rozwoju funkcji produkcyjno – usługowych już w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 87 ustawy.

Na potrzeby projektu planu oszacowane zostały skutki prawne jego uchwalenia. W sporządzonej, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oszacowano, że realizacja ustaleń planu będzie wiązać się w pierwszej kolejności z kosztami pozyskania terenu pod inwestycję celu publicznego tj. drogę lokalną, będącą uzupełnieniem podstawowego układu dróg gminnych (wykorzystującą istniejące odcinki pasa drogowego ul. Pod Kowalami). W dalszej perspektywie czasowej należy liczyć się z kosztami realizacji inwestycji z zakresu uzupełnienia systemu infrastruktury technicznej. Określone planem przeznaczenie terenów będzie generowało wzrost przychodów do budżetu gminy głównie z podatku od nieruchomości w związku z przyspieszeniem decyzji inwestycyjnych związanych z powstaniem nowej powierzchni użytkowej.

Projekt planu spełnia założone cele, umożliwiając realizację nowych inwestycji produkcyjno – usługowych oraz tworzy warunki dla rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców, udostępniając prawie 17 ha, dla podejmowania nowych inicjatyw i własnej działalności gospodarczej. Przedstawiony projekt ustala zasady funkcjonowania obszaru, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju: pozwala na kształtowanie przestrzeni zgodnie z jej predyspozycjami z uwzględnieniem relacji między zabudową istniejącą, projektowaną i terenami otaczającymi, umożliwia zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej, ułatwia kształtowanie zabudowy w sposób racjonalnie wykorzystujący przestrzeń w uporządkowanym układzie urbanistycznym. Przeprowadzone analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w planie rozwiązań.

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 Miejską w Praszce niniejszej uchwały jest uzasadnione.