

UZASADNIENIE
do uchwały Nr 22/V/15 Rady Miejskiej Gminy Ślesin
z dnia 29 stycznia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wybranych terenów w obrębach Smólniki, Niedźwiady, Wąsosze,
Szyszyńskie Holendry na obszarze gminy Ślesin

W celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zasad zabudowy, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska Gminy Ślesin w dniu z dnia 27 września 2013r. podjęła uchwałę Nr 352/XXXVI/13 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Smólniki, Niedźwiady, Wąsosze, Szyszyńskie Holendry na obszarze gminy Ślesin.

Opracowaniem planu objęto następujące tereny przedstawione odpowiednio w załącznikach nr 1, 2, 3, 4 do uchwały stanowiących rysunek planu:

- 1) Teren w obrębie geodezyjnym Wąsosze - działka nr 65/1;
- 2) Teren w obrębie geodezyjnym Niedźwiady - działki nr 83/4, 85/3, 85/2, 83/3, 85/7;
- 3) Teren w obrębie geodezyjnym Smólniki, - część działki nr 38;
- 4) Teren w obrębie geodezyjnym Szyszyńskie Holendry - działka nr 109/1.

Powierzchnia terenu objętego planem łącznie wynosi 11,0631 ha, w tym obręb Wąsosze - 4,3900 ha, obręb Niedźwiady - 2,7305 ha, obręb Smólniki, - 1,5400 ha, obręb Szyszyńskie Holendry - 2,4026 ha.

Procedura sporządzenia planu obejmowała wszystkie etapy wymagane w związku z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- obwieszczenia, ogłoszenie w prasie miejscowej i na stronie internetowej gminy o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko
- zawiadomienie na piśmie instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
- sporządzenie projektu planu zawierającego część tekstową i część graficzną wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu,
- uzyskanie zgody Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne
- uzyskanie opinii i uzgodnień do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przez przewidziane ustawami organy i instytucje, wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie publicznej dyskusji, poprzedzone podaniem do wiadomości poprzez wymagane ogłoszenia,
- przekazanie Radzie Miejskiej Gminy Ślesin do uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami.

Zgodnie z art. 46 p. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U z 2013r poz.1235), w ramach procedury sporządzenia

planu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Wraz z projektem planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która udostępniono do publicznego wglądu, dając możliwość wnoszenia uwag i wniosków do dokumentu, zapewniając w ten sposób udział społeczeństwa w jego opracowaniu.

Uchwalenie sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów objętych niniejszą uchwałą, uzasadnia konieczność określenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, głównie przeznaczenie nowych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej (w tym agroturystyki), zabudowy usługowej, terenów turystyki i rekreacji, terenów zieleni i terenów komunikacji.

Tereny objęte opracowaniem obecnego planu dotyczą w głównej mierze terenów nie posiadających aktualnie obowiązujących planów miejscowych. Wyjątkiem jest teren dz. nr 85/3 w Niedźwiadach, gdzie do czasu uchwalenia obecnego planu, obowiązywał plan miejscowy uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin nr 327/XXXIX/02 z dnia 28 czerwca 2002 r. W związku z uchwaleniem niniejszego planu, tracą moc ustalenia planu dotychczas obowiązującego dla terenu działki nr 85/3 obręb Niedźwiady.

Tereny objęte planem znajdują się poza granicami obszarów Natura 2000. Sporządzona w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że uchwalenie planu i jego realizacja nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 ani na integralność obszarów, nie zachodzą więc przesłanki, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, uniemożliwiające uchwalenie planu.

Wszystkie tereny objęte planem znajdują się w granicach Goplańsko-Kujawskiego obszaru chronionego krajobrazu, na terenie którego jednak, zgodnie z jego obecnym stanie prawnym, brak przepisów wykonawczych oraz zakazów ustalanych w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Tereny objęte planem nie są terenami zagrożonymi powodzią, obszar planu położony jest poza terenem osuwisk oraz obszarów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Nie stwierdzono występowania obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, jak również nie występują rozpoznane relikty archeologiczne, rezerваты i pomniki przyrody. terenach objętych planem nie występują strefy ochronne ujęć wód.

Miejsce ani przedmiot planu nie dotyczą lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, ani terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Teren opracowania planu nie graniczy z żadną z gmin sąsiednich.

Wszystkie tereny objęte planem położone są przy drogach stanowiących publiczne drogi gminne lub drogi niepubliczne własność Gminy Ślesin.

Teren działki nr 109/1 w Szyszyńskich Holendrach sąsiaduje z trasą przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV Pątnów - Włocławek Azoty, dla której właściciel linii PSE S.A. z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie, ustalił pas technologiczny o szerokości 50 m, po 25 m od osi linii w obu kierunkach, co znalazło swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu (oś linii 220 kV przebiega przez narożnik działki nr 109/1).

Teren objęty planem w obrębie Niedźwiady, położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Licheńskiego, z tego względu teren przeznaczono na cele turystyki i rekreacji, ustalając jednocześnie 20 - metrowy pas ochronny wzdłuż linii brzegu wyłączony spod zabudowy.

Na terenie objętym planem w obrębie geodezyjnym Wąsosze na działce nr 65/1 występuje obszar gruntów rolnych klasy RIIIa o pow. 1,24 ha, dla których plan ustala przeznaczenia na cele rolnicze, tym samym grunty te nie wymagały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z

przepisami art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1205 ze zm.).

Część terenu objętego planem w obrębie geodezyjnym Smólniki stanowią w ewidencji gruntów lasy i grunty leśne (obecnie halizna), które w obowiązującym studium gminy przeznaczone są na cele nieleśne, co znalazło swoje odbicie w ustaleniach projektu planu. Plan ustala przeznaczenie terenu w Smólnikach na cele zabudowy zagrodowej i agroturystyki oraz na cele turystyki i rekreacji z preferencją dla turystyki wiejskiej.

W stosunku do gruntów leśnych przeznaczonych w planie na cele nieleśne, w związku z przepisami art. 7 ust. 2 pkt. 5 oraz ust. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego, decyzja nr DR-I.7151.72.2014 z dnia 03.10.2014r. Na podstawie zgody Marszałka Województwa, w planie przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa położone na działce nr 38 w obrębie geodezyjnym Smólniki o powierzchni 1,4580 ha., w tym grunty leśne o powierzchni 1,0300 ha na cele rolnicze oraz grunty leśne o powierzchni 0,4280 ha na cele nieleśne i nierolnicze.

W procesie sporządzania planu wzięto pod uwagę ustalenia i wytyczne zawarte w sporządzonej dla potrzeb planu prognozie oddziaływania na środowisko oraz opinie organów właściwych do opiniowania projektu planu.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie. Zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione. Wprowadzono korekty do projektu planu oraz korekty i uzupełnienia do prognozy oddziaływania na środowisko. Korekty do projektu planu oraz korekty i uzupełnienia do prognozy oddziaływania na środowisko, wprowadzono przed ich wyłożeniem do publicznego wglądu, a ich zakres nie powodował konieczności ponawiania procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu. Przed skierowaniem planu do uchwalenia, tekst uchwały dodatkowo poddano korekcie redakcyjnej.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Ślesinie w terminie od 29.10.2014r. do 27.11.2014r., termin na wnoszenie uwag ustalono do dnia 11.12.2014r., a dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zorganizowano w dniu 06.11.2014r. Uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu ani prognozy skutków wpływu na środowisko nie wpłynęły. Również nie wniesiono uwag w trakcie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W związku z wyłożeniem planu do publicznego wglądu, w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do dnia 11.12.2014r., nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu, nie zachodzi więc konieczność rozstrzygnięcia co do sposobu rozpatrzenia uwag.

Analiza skutków finansowych uchwalenia i wejścia planu w życie wykonana w ramach opracowania p.t.: „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Smólniki, Niedźwiady, Wąsosze, Szyszyńskie Holendry na obszarze gminy Ślesin” wykazała, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będzie miał skutek dodatni po stronie dochodów Gminy Ślesin, jednak skutek ten wystąpi przede wszystkim w ujęciu perspektywicznym. Zagospodarowanie nowych działek budowlanych spowoduje coroczne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Powstanie nowej zabudowy mieszkaniowej może także wpłynąć na zwiększenie liczby aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Ślesin, którego pośrednim skutkiem będzie wzrost wpływów z tytułu podatków osobistych oraz opłat lokalnych. Wprowadzenie nowych terenów pod usługi turystyki i rekreacji oraz turystyki wiejskiej i agroturystyki może pobudzić aktywność gospodarczą inwestorów, czego skutkiem również będzie wzrost podatków zasilających budżet Gminy. Skutki ujemne dla budżetu

Gminy wystąpią po stronie kosztów realizacji zadań własnych dotyczących rozbudowy sieci gminnej infrastruktury technicznej i poszerzenia pasa drogowego dróg gminnych. Dodatnie skutki finansowe w postaci wpływów dla budżetu gminy w skutek uchwalenia planu miejscowego będą rosły w kolejnych latach w zależności czasu i stopnia faktycznego zainwestowania terenów objętych planem. Na tempo realizacji nowych inwestycji, będące wynikiem sytuacji na rynku nieruchomości, Gmina nie ma bezpośredniego wpływu. Czynnikiem pośrednim może być uzbrojenie terenów oraz stałe podnoszenie ogólnej atrakcyjności gminy Ślesin i przyjazny klimat przyciągający potencjalnych inwestorów. Gmina nie poniesie kosztów realizacji zadań należących do zadań własnych gminy dotyczących budowy nowych odcinków dróg gminnych (jedynie niewielkie fragmenty do poszerzenia np. pod budowę pobocza lub chodnika). Wszystkie nowoprojektowane drogi stanowią drogi wewnętrzne położone na gruntach prywatnych właścicieli przeznaczone do obsługi projektowanych na tych gruntach działek budowlanych. Budowa drogi wewnętrznej na prywatnych gruntach nie stanowi zadań własnych gminy i może być realizowana przez zainteresowanych inwestorów i właścicieli gruntów.

Plan ustala stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwaną opłatą planistyczną, dla poszczególnych terenów objętych planem w następującej wysokości w zależności od rodzaju przeznaczenia terenu: dla terenów oznaczonych symbolem MN i RM (RM1, RM2) w wysokości 10%, dla terenów oznaczonych symbolem UT (UT1, UT2) w wysokości 20%, dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

Ustalona stawka procentowa w wysokości 20% dla terenów przeznaczonych na cele usług turystyki i rekreacji UT oraz stawka w wysokości 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy zagrodowej RM, jest stawką stosowaną w większości dotychczas sporządzonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ślesin dla terenów o analogicznym przeznaczeniu, co uzasadnia ich przyjęcie także w niniejszym planie. Dla terenów przeznaczonych na cele komunikacji KD, KDW, KDX, zieleni ZP, zieleni niskiej ZE oraz na cele rolnicze R, ustalono stawkę 0% z tego względu, iż przede wszystkim są to tereny o funkcji pomocniczej lub towarzyszącej terenom inwestycyjnym i samodzielnie nie stanowią terenów komercyjnych. Teren zabudowy usługowej U jest objęty wcześniej obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego (z czerwca 2002r.) i nie zmienia swojego przeznaczenia w sposób powodujący wzrost wartości nieruchomości, co uzasadnia przyjęcie stawki wzrostu wartości 0%.

Uchwalany obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Smólniki, Niedźwiady, Wąsosze, Szyszyńskie Holendry na obszarze gminy Ślesin, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ślesin uchwalonego uchwałą nr 290/XXXII13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12 marca 2013 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin. Ustalenia planu są zgodne z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Wobec powyższego podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach Smólniki, Niedźwiady, Wąsosze, Szyszyńskie Holendry na obszarze gminy Ślesin należy uznać za uzasadnione.