

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła uchwała Nr 50.335.2023 Rady Gminy Panki z dnia 26 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, dla obszarów w obrębach Aleksandrów, Janiki, Kałmuki, Kawki, Konieczki, Kostrzyna, Koski i Praszczyki.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby uregulowania zasad dotyczących lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie gminy Panki.

Projekt planu został poddany procedurze formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 977 ze zm), a zakres jego opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404)

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany postępowaniu, w związku ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.1094 ze zm.).

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Panki.

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załącznikach od Nr 1, 2 i 3. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:
 - który określa w sposób szczegółowy funkcje terenów, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury,
 - dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w określających szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz określającego zasady kształtowania krajobrazu.
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w

określającym zasady ochrony środowiska, przyrody. Obszar opracowania planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- 4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 12. Na terenie opracowania. Na terenie nie występują obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków architektury.
- 5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby uregulowania zasad dotyczących lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie gminy Panki.
- 6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości. Nie przewiduje się również istotnych nakładów kosztów związanych z infrastrukturą techniczną. Ustalone tereny zlokalizowane są przy istniejących ciągach infrastrukturalno – komunikacyjnych.
- 7) **Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich.
- 8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.
- 9) **Potrzeby interesu publicznego:** Wymagania spełnione poprzez zachowanie istniejącego spójnego układu komunikacyjnego dróg.
- 10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 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. Zapewniono możliwość składania wniosków, udostępniono projekt planu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną oraz zapewniono możliwość składania uwag do projektu planu.
- 12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości

składania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Wszystkie czynności udokumentowano.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §9.

14) Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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: Przeznaczenie terenu pod zabudowę ustalono na podstawie zgłoszonych potrzeb z uwzględnieniem zasad określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczeń środowiskowych. Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

15) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Projekt planu dotyczy zasad lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie gminy.
- **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** Projekt planu dotyczy zasad lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie gminy, nie dotyczy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
- **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Projekt planu dotyczy zasad lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie gminy, nie wymaga zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - a) **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:** Projekt planu dotyczy zasad lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie gminy.
 - b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia**

telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy: Projekt planu dotyczy zasad lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie gminy.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan zgodny jest z analiza przyjętą uchwałą Nr 40.284.2018 Rady Gminy Panki z dnia 29 czerwca 2018 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować obciążeniami dla budżetu gminy. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy Panki przedmiotowej uchwały.