

**UZASADNIENIE**  
**DO PROJEKTU UCHWAŁY**  
**RADY MIEJSKIEJ PNIEWY**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Poznańskiej w Pniewach**

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 43,8 ha. Położony jest w miejscowości Pniewy.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXVII/228/21 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Poznańskiej w Pniewach.
3. Dla obszaru objętego niniejszym przystąpieniem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
  - a) terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Poznańskiej w Pniewach (Uchwała Nr LI/321/10 z dnia 29 kwietnia 2010 r.),
  - b) obszaru zabudowy przemysłowej w Jakubowie (Pniewy) (Uchwała Nr XLII/267/09 z dnia 17 września 2009 r).
4. Opracowanie planu miejscowego jest konsekwencją zainteresowanych inwestorów realizacją zabudowy produkcyjnej na terenie objętym uchwałą.
5. Ustalenia planu miejscowego wpisują się w „Strategię Rozwoju Gminy do roku 2023” (uchwała nr XIII/152/16 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 25 lutego 2016 r.), której jednym z celów jest zagospodarowanie gminy w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego.
6. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy”, które dla przedmiotowego terenu wskazuje teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów.
7. Sporządzenie planu pozostaje w zgodzie z wynikami Oceny Aktualności Studium i planów miejscowych w Gminie Pniewy, przyjętej uchwałą Nr XXV/205/20 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 17 grudnia 2020 r.
8. Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie realizacji zabudowy produkcyjnej. Ustalenia obecnie obowiązujących

planów miejscowych kolidują z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym inwestora, dlatego konieczne było przystąpienie do sporządzenia nowego planu miejscowego wpisującego się w aktualne standardy urbanistyczno-architektoniczne. Ustalenia planu umożliwią kontynuację zabudowy wzdłuż drogi gminnej z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz zasad ochrony środowiska, odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju. Umożliwienie lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej wpisuje się w tendencję tworzenia zwartej struktury, chroniąc walory architektoniczne i krajobrazowe, jak i walory ekonomiczne przestrzeni.

9. Nowa zabudowa dopuszczona ustaleniami planu, stanowić będzie uzupełnienie już istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Poznańskiej minimalizując w ten sposób transportochłonność układu przestrzennego. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono przy uwzględnieniu interesu publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych właścicieli poszczególnych nieruchomości, w tym prawo własności. Z uwagi na położenie obszaru planu przy drodze gminnej zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego.
10. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, plan odwołuje się do przepisów odrębnych.
11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, plan ustala dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowywaniem i zagospodarowaniem terenu zlokalizowanego w strefach ochrony stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu.
12. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, plan umożliwia m.in. zaprojektowanie w sposób optymalny układ transportowego połączonego z istniejącą siecią dróg oraz dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych.
13. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Plan umożliwia rozwój pełnej infrastruktury technicznej.
14. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
15. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 7 maja 2021 r. zebrane zostały

wnioski do planu. W celu zachowania jawności procedur planistycznych, w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

16. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy.
17. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.
18. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Poznańskiej w Pniewach stworzy podstawy prawne do zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego terenu w sposób sprzyjający realizacji zabudowy produkcyjnej, zapewni obsługę komunikacyjną oraz stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.
19. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.