

Uzasadnienie
do Uchwały Nr/...../24
Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim
z dnia-....-..... r.

Rada Miejska w Brześciu Kujawskim w dniu 2 marca 2022 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVIII/338/2022 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 0001 Miasto Brześć Kujawski 1, w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Mickiewicza.

Plan jest zmianą części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Miasto Brześć Kujawski nr 1, przy ul. Mickiewicza i ul. Traugutta przyjętego uchwałą Nr III/54/03 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 28 sierpnia 2003 r. Plan ten sporządzony został na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Brześciu Kujawskim w dniu 21 kwietnia 2016 r. podjęła uchwałę nr XII/84/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Brześć Kujawski. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Jednym z wniosków zawartych w tej analizie jest potrzeba dokonania zmian takich planów, z uwagi na ich nieprzystawanie do obecnych wymogów.

Burmistrz wykonał także analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, jak również stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Brześć Kujawski przyjętego Uchwałą Nr XXX/188/2009 Rady Miejskiej w Brześciu Kujawskim z dnia 24 września 2009 r. Na podstawie powyższej analizy Burmistrz Brześcia Kujawskiego stwierdził, że planowany sposób zagospodarowania terenu objętego projektem planu nie będzie naruszał ustaleń ww. Studium, które stanowi podstawę prowadzenia polityki przestrzennej Gminy, polegającej między innymi na opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod planowane zamierzenia inwestycyjne.

Burmistrz Brześcia Kujawskiego sporządził projekt miejscowego planu w części tekstowej i graficznej zgodnie z zakresem obowiązkowym wynikającym z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem art. 67a ust. 3b ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz rozporządzenia 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).

Projekt planu sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu (określenia funkcji), zasad kształtowania przestrzeni i ładunku przestrzennego, obsługi i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, obsługi komunikacyjnej oraz zasad ochrony środowiska. Nie narusza on ustaleń zawartych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brześć Kujawski. Ustalając sposób przeznaczenia terenów kierowano się zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią, uwzględniając jednocześnie istniejące już zagospodarowanie i

użytkowanie terenów a także złożone do planu wnioski oraz wytyczne organów opiniujących i uzgadniających.

Projekt planu powiela dotychczasowe przeznaczenie terenu, głównie pod zabudowę produkcyjną, usługową, ale ustala nieco odmienne od dotychczas obowiązujących parametry. Dopuszcza także, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), lokalizację odnawialnych źródeł energii. Wzdłuż rzeki Zgłowiączki w dużym stopniu zachowuje tereny zieleni naturalnej.

W obszarze objętym planem występują pozostałości po dawnej cukrowni, w tym obiekty wpisane do rejestru zabytków. W celu ochrony tego założenia urbanistycznego w planie ustalono strefę ochrony konserwatorskiej. W jej obszarze wprowadzono zapisy mające na celu ochronę obiektów zabytkowych i takie ukształtowanie nowej zabudowy, by nawiązywała do industrialnego charakteru historycznej zabudowy. Są to między innymi ustalenia dotyczące gabarytów obiektów, linii zabudowy, rodzaju możliwych do zastosowania materiałów elewacji i dachów oraz ich kolorystyki. Wskazano również przedpole ekspozycji na to założenie urbanistyczne, w którym wykluczono możliwość zabudowy przesłaniającej otwarcie widokowe na pozostałości cukrowni.

Określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy uwzględniają ustalenia SUiKZP Gminy Brześć Kujawski oraz chronią walory ekonomiczne obszaru objętego planem. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami. W ustaleniach planu przewiduje się pełne rozwiązanie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami, co powinno wyeliminować zagrożenia dla wód podziemnych oraz czystości powietrza.

Zapisy projektu miejscowego planu są wystarczające, aby zapewnić odpowiedni stan środowiska na omawianym obszarze, pod warunkiem ich respektowania. W obszarze objętym planem wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

W obszarze objętym planem występują grunty rolne chronione, lecz ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach administracyjnych miasta nie wymagają one uzyskania zgody właściwego ministra rolnictwa na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze.

Rozwiązania w zakresie architektury i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach projektu planu gwarantują zachowanie ładu przestrzennego i wzbogacenie estetyczne krajobrazu.

Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m.in. poprzez określenie liczby miejsc postojowych i zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz określenie parametrów kształtowania zabudowy, w tym maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dokonano stosownych ogłoszeń, obwieszczeń umieszczając je w miejscach dostępnych szerokiemu gronu zainteresowanych (prasa, tablica ogłoszeń, słupy ogłoszeniowe, strona internetowa gminy). Każdy miał możliwość składania

wniosków do planu a następnie składania uwag do projektu planu. Przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu na środowisko, w ramach której zapewniony został udział społeczeństwa poprzez wyłożenie w dniach od xxx r. do xxxx projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie w dniu xxxxx r., w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Brześciu Kujawskim, dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi można było wносить w nieprzekraczalnym terminie do dnia xxxxx r. W procedurze sporządzania planu wykorzystane zostały środki komunikacji elektronicznej poprzez publikację opracowania ekofizjograficznego, projektu miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko na stronie internetowej urzędu gminy, a także umożliwienie składania uwag za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej.

Ustalenia projektu planu w pozytywny sposób powinny wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet gminy Brześć Kujawski. Przekształcenie niezagospodarowanych obecnie terenów przyniesie korzyści finansowe w postaci większego podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej. W obszarze objętym planem nie ma potrzeby dokonywania wykupu nieruchomości na cele publiczne, nie przewiduje się również spadku wartości nieruchomości.

Dokumentacja planistyczna potwierdzająca wykonanie czynności formalno-prawnych przeprowadzonych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prowadzona jest w wersji elektronicznej i nie podlega uchwaleniu.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.