UZASADNIENIE

do uchwały nr IV/32/2024 Rady Miejskiej w Pieńsku

z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pieńska

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Pieńsku jest wynikiem realizacji Uchwały nr XLIV/357/2022 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pieńska.

W wyniku uchwalenia planu, w części objętej ustaleniami przedmiotowego planu utraci swoją moc prawną uchwała nr XIV/113/2020 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 28 stycznia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Pieńska.

W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
2) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni;
3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren elektroenergetyki, teren obsługi komunikacji, teren drogi lokalnej, tereny dróg dojazdowych oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pieńsk stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Do planu stosuje się przepisy przejściowe zawarte w art. 67 ust. 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).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

Postanowieniem Nr 533/5310/23 z dnia 21 listopada 2023 r. Zarząd Województwa odmówił uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pieńska, a także określił warunki, pod jakimi uzgodnienie może nastąpić. Projekt został uzupełniony w wymaganym zakresie, tj. poszerzono lokalnie teren drogi wewnętrznej 1KR o szerokość 2,5 m oraz dopuszczono w jego granicach ścieżki rowerowe, tak aby umożliwić realizację trasy rowerowej „Trasa Doliny Nysy Łużyckiej (Przygoda z Nysą)”.

Pismem WZ.5263.64.2.2023 z dnia 16 listopada 2023 r. Wojewódzka Straż Pożarna we Wrocławiu negatywnie zaopiniowała projekt planu. Projekt planu został skorygowany zgodnie z ww. pismem oraz przekazany do ponownego zaopiniowania i uzgodnień.

W oparciu o art. 42 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 (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 18 stycznia 2024 r. do 16 lutego 2024 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

  Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania występującego na obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

  Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla Województwa Dolnośląskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

  W toku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie była wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

  W oparciu o art. 42 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

  W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenia dla stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu.

  Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, powiązanych z układem zewnętrznym.

- walory ekonomiczne przestrzeni

  Ustalenia planu miejscowego wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i obejmują tereny zabudowane oraz przyległe do nich tereny niezabudowane. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- prawo własności

  W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, Skarbu Państwa oraz Gminy, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z sąsiednim zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami inwestycyjnymi. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KDL i KDD. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

  Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.
- potrzeby interesu publicznego

  Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Plan przewiduje pozostawienie istniejących dróg publicznych w celu zapewnienia obsługi nowoprojektowanych terenów.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

  Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.
-

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

  Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

  Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 18 stycznia 2024 r. do 16 lutego 2024. r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

  Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

  Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych i wewnętrznych.

Obszar opracowania obejmuje obszar miasta Pieńska, który zasadniczo jest dobrze skomunikowany istniejącą siecią dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ponadto ustalenia planu uwzględniają możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk.

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Pieńsk. Ocena aktualności studium i planów miejscowych", przyjętą uchwałą nr XXI/98/2016 Rady Miejskiej w Pieńsku z dnia 27 października 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyżej wymienionym dokumencie uznano, że konieczna jest kontynuacja prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju miasta i gminy Pieńsk.

W związku z powyższym, niniejszy plan uwzględnia w maksymalny sposób ww. plany miejscowe, przy uwzględnieniu aktualnie obowiązującego studium, aktualnych uwarunkowań oraz obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów odrębnych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Analiza wykazała, że przewidywane wpływy do budżetu przewyższą wydatki poniesione na obsługę procesu inwestycyjnego oraz sporządzenie przedmiotowego planu. Wydatki poniesione na obsługę procesu inwestycyjnego po 10 latach od wejścia w życie uchwalonego planu będą stanowiły ok. 11% prognozowanych wpływów.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pieńska, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Pieńsk oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pieńsk.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Miasta i Gminy Pieńsk uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej w Pieńsku przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pieńska.