

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 141, położonej we wsi Michrów gmina Pniewy

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zainicjowała je uchwała Nr XXXV.184.20 Rady Gminy Pniewy z dnia 2 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 141, położonej we wsi Michrów, gmina Pniewy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia również przepisy wynikające z 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. Ustawa ta reguluje przeprowadzanie postępowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w ramach tego postępowania opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko. W związku w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „*Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania dla działki nr 141, położonej we wsi Michrów gmina Pniewy*” (2021 r.).

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, natomiast w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenu) przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenu) przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Plan uwzględnia istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów przyległych oraz przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustanowiono stref ochrony ujęć wody, ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu nie zawiera ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w/w problematyki w granicach planu oraz w jego sąsiedztwie.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Obszar objęty projektem planu nie podlega regulacjom ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W § 7 pkt 1 oraz na rysunku planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy dla łączników, które mogą powstać pomiędzy budynkami zlokalizowanymi na działkach nr ew. 130/8, 130/5, 130/9, 130/2, 134/1, 142/3, 143/3 obr. Michrów. Dodatkowo w § 13 ustalono warunki zabudowy dla łączników, w szczególności światło prześwitu pod łącznikiem. Ustalone parametry spełniają wymogi przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej dla przejazdów, które mogą stanowić drogi pożarowe¹.

Ponadto w § 8:

- w pkt 1 wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- w pkt 2 wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

f) walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 6 przeznaczenia terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy zawartych w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenu) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

W § 12 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

g) prawo własności

Przedmiotowa droga wewnętrzna jest w samoistnym posiadaniu gminy Pniewy.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu został sporządzony w zgodzie z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Podczas procedury planistycznej nie wpłynęły wnioski, ani uwagi właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

i) potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zostały zachowane poprzez przeznaczenie działki nr ew. 141 obr. Michrów na cele drogowe – droga wewnętrzna będąca w samoistnym posiadaniu gminy Pniewy.

¹ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.2009.124.1030 ze zm.)

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 9 i § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia w/w paragrafów nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowej.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ukazało się w gazecie Jabłonka dnia 16 grudnia 2020 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: <https://bip.pniewy.pl/> oraz na stronie internetowej: <https://pniewy.pl/>. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu zamieszczone było dnia 16 grudnia 2020 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Pniewy. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu (do 8 stycznia 2021 r.). W wyznaczonym terminie nie złożono wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Pniewy zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Następnie zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został skierowany do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe organy.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w postaci elektronicznej, zgodnie z art. 8c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury planistycznej sporządzania planu miejscowego jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 10 i 13 ustala możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach opracowania, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

n) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i zabudowy, Wójt Gminy Pniewy zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag, w tym także wniosków złożonych przed rozpoczęciem procedury planistycznej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wnioskiem złożonym przed wszczęciem procedury planistycznej. Złożył go zakład produkcyjny zlokalizowany na działkach nr ew. 130/8, 130/5, 130/9, 130/2, 134/1, 142/3, 143/3 obr. Michrów, dla którego Rada Gminy Pniewy uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dnia 22 stycznia 2021 r.² Zgodnie z tym planem dopuszczono lokalizację nadziemnych łączników pomiędzy budynkami zlokalizowanymi na terenach (przeznaczonych na cele produkcyjno-usługowe) oddzielonych drogą wewnętrzną, dla której jest sporządzany niniejszy plan miejscowy. Lokalizacja nadziemnych łączników nad drogą pozwoli pogodzić interes publiczny i interes prywatny. Umożliwi transport towarów w zakładzie produkcyjnym przy jednoczesnym zachowaniu ciągłości przejścia i przejazdu drogą wewnętrzną (dz. nr ew. 141).

o) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Projekt planu miejscowego przewiduje zachowanie istniejącej drogi wewnętrznej funkcjonującej na dz. nr ew. 141. Dopuszczona ustaleniami planu lokalizacja nadziemnego łącznika przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania przestrzeni przy zachowaniu ciągłości drogi wewnętrznej, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wykonana w 2011 r. (uchwała Nr VIII/45/11 Rady Gminy Pniewy z dnia 15 kwietnia 2011 r.). W przedmiotowej analizie stwierdzono, że Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy (uchwała XXXIX/208/02 Rady Gminy Pniewy z dnia 28 czerwca 2002 r.) stał się częściowo nieaktualny.

Gmina Pniewy ma obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą nr XXXIX.192.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 11 września 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy. Ponadto gmina Pniewy ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające całą gminę. Zmiana obowiązujących planów sporządzana jest systematycznie na podstawie obowiązującego *Studium* na wniosek właściciela nieruchomości lub zainteresowanej strony.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż wyniki *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy* nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego planu, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy*.

3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania³

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego, stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń, stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności

² Uchwała Nr XL.222.21 Rady Gminy Pniewy z dnia 22 stycznia 2021 r.

³ Uniwersalne projektowanie – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną zapewniono poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona *„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 141, położonej we wsi Michrów gmina Pniewy”* wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet gminy.