

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY PNIEWY NR z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki
w miejscowości Michrów Stefów

Prace planistyczne dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki w miejscowości Michrów Stefów, prowadzone były zgodnie z trybem uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była **uchwała Nr VIII.64.24 Rady Gminy Pniewy z dnia 30 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki w miejscowości Michrów Stefów.**

Zgodnie z uchwałą z dnia 30 września 2024 r., planem objęto wskazaną w uchwale Nr VIII.64.24 działkę 132/3 w miejscowości Michrów Stefów, o powierzchni około **1,9686 ha**. Tereny objęte opracowaniem graniczy bezpośrednio z drogą publiczną - powiatową. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania występują tereny rolne ugorowane. Tereny występujące w sąsiedztwie to grunty rolne, sady, tereny leśne, tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w opracowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określono sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu.

Stosownie do zapisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Pniewy sporządził projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy (Uchwała Rady Gminy Pniewy Nr XXXIX.192.18 z dnia 11 września 2018r.) oraz zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy (Uchwała Rady Gminy Pniewy Nr LXVIII.434.23 z dnia 27 marca 2023 r.) oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem.

Zgodnie z obowiązującym Studium, dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych symbolem MU, studium ustala priorytet dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej niskiej i zagrodowej wraz z niezbędnymi inwestycjami z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej oraz zabudowę mieszkaniowo – usługową i usługowo – mieszkaniową a także jako dopuszczalną lokalizację dla usług oraz drobnej wytwórczości. Działka w miejscowości Michrów Stefów, objęta miejscowym planem zagospodarowania posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej dojazdowej, więc przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej jest zasadne i zgodne z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Pniewy.

1. Sposób spełnienia wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki.
W planie miejscowym zawarto ustalenia, dotyczące kształtowania zabudowy, w postaci określenia parametrów takich jak maksymalna wysokość zabudowy czy geometria dachów. Ponadto, w celu ochrony ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych, z uwzględnieniem rodzaju zabudowy, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, określono warunki podziału nieruchomości w postaci określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz ustalono wskaźniki urbanistyczne takie jak minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy czy naziemną intensywność zabudowy.
- 2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.
W celu ochrony walorów historycznych i krajobrazowych, w planie miejscowym ustalono zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych oraz sformułowano ustalenia dotyczące rozwiązań architektonicznych, mające na celu ochronę i zachowanie krajobrazu zurbanizowanego.
- 3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
W odniesieniu do wymagań ochrony środowiska, w planie miejscowym wskazano maksymalne dopuszczalne poziomy hałasu dla chronionej akustycznie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. W celu ochrony jakości powietrza, wprowadzono zapisy dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o niskiej emisyjności a także stosowanie odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych. Ze względu na stopień zainwestowania terenu, charakter zabudowy oraz przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, ochrona gruntów rolnych nie stanowi w przypadku tego planu istotnej bariery rozwojowej. Na terenie planu nie występują grunty rolne klas I, II lub III prawnie chronione. Nową zabudowę projektuje się na gruntach rolnych, niskich klas bonitacyjnych (IV-VI) – nie podlegających ochronie.
Nie przewiduje się zabudowy na gruntach leśnych, podlegających ochronie.
W celu ochrony gruntów leśnych, znajdujących się poza granicami planu, ustalono ograniczenia w zabudowie w odległości 12 m od terenów leśnych.
Na terenie objętym planem miejscowym nie występują grunty leśne, niestanowiące własności Skarbu Państwa, wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
W celu umożliwienia odnawiania się zasobów wód podziemnych wprowadzono zapisy dotyczące zagospodarowania wód opadowych na terenach zielonych związanych z realizowanymi inwestycjami.
- 4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
W planie miejscowym nie występuje problematyka związana z występowaniem dóbr kultury współczesnej, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- 5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
Na obszarze planu nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia w związku z brakiem terenów na których występuje zagrożenie powodziowe, brakiem terenów osuwiskowych oraz innych czynników, w tym związanych z projektowaną zabudową.
W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia, poprzez wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.
W planie miejscowym uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów osobowych z uwzględnieniem pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego.
Na obszarze miejscowego planu ustalono tereny na których możliwa będzie lokalizacja usług, w tym usług publicznych, niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb lokalnych społeczności. Lokalizacja usług na terenie planu spowoduje wzrost wpływu podatków do budżetu gminy oraz potencjalni stworzy możliwości zatrudnienia dla lokalnej społeczności.
- 7) Wymagania dotyczące praw własności.
W świetle obowiązujących przepisów, zapisy planu miejscowego nie naruszają ani nie ograniczają praw własności, chronionych przepisami prawa. Ewentualna lokalizacja oraz rozbudowa infrastruktury dróg publicznych, będzie się odbywać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, z wykupem gruntu przeznaczonego pod drogi publiczne.
- 8) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w trakcie przeprowadzonej procedury planistycznej, wystąpiono o wnioski oraz uzgodnienia do właściwych organów państwowych, zajmujących się obronnością i bezpieczeństwem państwa. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, na obszarze planu nie występuje konieczność uwzględniania problematyki związanej z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
- 9) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.
W planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenu, poprzez dopuszczenie na wskazanych terenach planu, możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej a także określono minimalne parametry techniczne, jakie powinna posiadać projektowana infrastruktura. Ustalono także zasady zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz oraz określono sposób odprowadzenia ścieków. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na wskazanych terenach planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.
- 10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur.
Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pniewy, oraz publikację w prasie lokalnej i Biuletynie Informacji Publicznej. Wójt Gminy Pniewy w ogłoszeniu poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu, oraz wskazał, że z dokumentacją planistyczną można zapoznać się w Urzędzie Gminy Pniewy.
Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu, wskazano termin dyskusji, oraz termin składania uwag do planu. Ogłoszenie o wyłożeniu zostało umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej
- 11) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.
Plan miejscowy ustala zasady zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem wymagań ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2. Sposób spełnienia wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W trakcie opracowania planu zagospodarowania przestrzennego, ustalając przeznaczenia terenów oraz określając możliwe sposoby ich zagospodarowania i użytkowania, w związku z koniecznością zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwych do uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę:

- a) Wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje uzgadniające i opiniujące plan;
- b) Wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń planu;
- c) Wnioski określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie uwarunkowań środowiskowych realizacji założeń planu;
- d) Politykę przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Sposób spełnienia wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W procesie planistycznym ustalania przeznaczenia terenów dla nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, warunki efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W planie miejscowym w szczególności wzięto pod uwagę:

- 1) Zasadę kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan zakłada układ drogowy oparty na istniejącej sieci dróg publicznych, wraz z jej rozbudową.
- 2) Zasadę lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w związku z położeniem oraz uwarunkowaniami występującymi w gminie, należy stwierdzić, że transport zbiorowy stanowi marginalne znaczenie dla komunikacji lokalnej, wobec czego nie przewidziano w planie terenów, dla których transport zbiorowy byłby niezbędny.
- 3) Zasadę zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
- 4) Zasadę dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy – w planie zaprojektowano obszary nowej zabudowy, jako uzupełnienie zabudowy istniejącej, w sąsiedztwie występowania sieci infrastrukturalnych, w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w miejscach przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Na obszarze Gminy Pniewy nie dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w kadencji 2018-2023, w związku z tym nie określono zgodności planu w tym zakresie.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w miejscowym planie – miejscowy plan stwarza przestrzeń do stosowania zasad „uniwersalnego projektowania” poprzez określenie uniwersalnych parametrów i wskaźników zabudowy. Jednakże, ze względu na ich ogólny charakter oraz stopień uszczegółowienia zapisów planu zagospodarowania przestrzennego, uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej, stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjno – budowlanych.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

W trakcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanej działki w miejscowości Michrów Stefów, przeanalizowano wpływ uchwalenia miejscowego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wyniki analizy zostały określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie ma charakteru normatywnego. Informacje zawarte w prognozie wskazują przewidywane konsekwencje finansowe uchwalenia planu miejscowego, dotyczące dochodów i wydatków gminy.

Dane zawarte w prognozie finansowej mają charakter jedynie szacunkowy i służą ustaleniu orientacyjnych i prawdopodobnych konsekwencji finansowych, związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane oraz wielkości stawek zostały w prognozie przyjęte szacunkowo i mogą podlegać weryfikacji w czasie obowiązywania planu, ze względu na takie czynniki jak: poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od jednostki samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zalicza się:

- 1) Po stronie przychodów:
 - a) Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego
 - b) Wzrost wielkości podatków od nieruchomości w związku z realizacją inwestycji przewidzianych planem miejscowym
- 2) Po stronie wydatków:
 - a) Koszty rozbudowy sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja);
 - b) Koszty rozbudowy sieci dróg publicznych oraz wykup gruntu przewidzianego pod drogi publiczne

Do skutków finansowych uchwalenia planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez podmioty prywatne. Ponadto w przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym uchwaleniem przedmiotowego planu zagospodarowania, nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu, dlatego też do skutków finansowych uchwalenia planu nie zaliczono po stronie wydatków publicznych, odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

W obszarze planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy (Uchwała Rady Gminy Pniewy Nr XXXIX.192.18 z dnia 11 września 2018 r.) oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy (Uchwała Rady Gminy Pniewy Nr LXVIII.434.23 z dnia 27 marca 2023 r.)