

UZASADNIENIE

**do uchwały nr/ 2020 Rady Miejskiej w Piławie Górnej
z dnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego strefy Kośmin Piławy Górnej**

1. Podstawa prawna:

Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) i art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz w związku z uchwałą Nr 84/XIX/2016 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna – obręb Kośmin”, „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej” (część nr 1 i część nr 8 – III Kośmin – rejon ul. Kościńskiej) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościńskiej w Piławie Górnej, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Obszar objęty planem obejmuje tereny położone w obrębie geodezyjnym Kośmin, znajdującym się w północno-wschodniej części gminy Piława Górna. Obszar powiązany jest systemem dróg poprzez istniejące drogi publiczne oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne. Tereny w granicach planu stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane, wody powierzchniowe, lasy, oraz użytki rolne zgodnie z ewidencją gruntów i budynków. W obowiązujących na terenie objętym opracowaniem planach miejscowych (uchwała Nr 75/XIV/2003 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 24 września 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej, uchwała nr 187/XXXIII/2005 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościńskiej w Piławie Górnej, Uchwała Nr 260/LII/2002 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 9 października 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna – obręb „Kośmin”) tereny zostały przeznaczone w większości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, której towarzyszą funkcje takie jak: usługi publiczne, usługi komercyjne, usługi produkcyjne (rzemiosło) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz „usługi produkcyjne, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zieleni izolacyjnej”. Ponadto plan wyznacza na obszarze tereny komunikacji oraz obszary wyłączone spod zabudowy (m.in. tereny rolnicze).

W sąsiedztwie planu występują tereny rolnicze.

Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w uchwale z dnia 28 października 2013 r., Nr 158/XLII/2013 Rady Miejskiej Piławy Górnej w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna. W Studium został wyznaczony przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów objętych przedmiotową uchwałą:

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i zagospodarowania usługowego,
- tereny istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej,
- powierzchniowe wody płynące i stojące,
- tereny istniejącej zieleni niskiej i zadrzewień lęgowych, stanowiące biologiczną obudowę powierzchniowych wód płynących; wymagające zachowania i ochrony,
- tereny istniejącej i projektowanej zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej lub izolacyjnej,
- tereny lasów ochronnych o funkcji wodochronnej,
- tereny rolnicze, z zakazem zabudowy i trwałego zagospodarowania.

Niniejszy plan miejscowy przeznacza tereny pod realizację zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i produkcyjnej, mieszkaniowej

wielorodzinnej, usługowej, usług kultu religijnego oraz produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług. Ponadto plan uwzględnia system komunikacyjny oraz wskazując obszary pod rozwój infrastruktury technicznej. Plan w swych ustaleniach wskazując tereny rolnicze oraz inne tereny ważne środowiskowo, chroniąc je przed zainwestowaniem.

Projekt planu wskazuje lokalizację nowej zabudowy jako kontynuację istniejącego zagospodarowania. Plan miejscowy uzupełnia istniejącą strukturę, porządkuje przestrzeń oraz rozbudowuje układ komunikacji wewnętrznej w powiązaniu z istniejącą siecią dróg. Ponadto plan wydziela tereny istniejących zakładów produkcyjno-usługowych (tereny 1.MN/P, 2.MN/P, 3.MN/P, 4.MN/P, 5.MN/P) związane z prowadzoną tam działalnością kamieniarską (obszary zostały również wyodrębnione w zmienianym planie miejscowym). Powyższe jest dopuszczalne wg Studium, ze względu na wskazanie konieczności „dążenia do stopniowej eliminacji istniejących uciążliwych obiektów, w tym przede wszystkim zakładów kamieniarskich”. Powyższy zapis jest respektowany poprzez uwzględnienie istniejących zakładów, przy jednoczesnym niepowiększaniu terenów budowlanych możliwych do wykorzystywania na ww. cele.

W związku z powyższymi ustaleniami planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej. Projekt planu określa przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego Studium.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Plan miejscowy w Rozdziale 8 dotyczącym ustaleń szczegółowych określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, obejmujące zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy, wpisujące się w wytyczne określone w obowiązującej polityce przestrzennej miasta.

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

W granicach obszaru planu wskazano miejsca występowania stanowisk zwierząt chronionych: ryb (śliz) w terenie 4.WS i nietoperzy (mroczek późny) w terenie 1.KDL, (borowiec wielki) w terenie 14.MN. W celu zapewnienia ochrony jednego z ww. stanowisk wskazano do zachowania pas zieleni naturalnej. W obszarze planu znajduje się również pomnik przyrody ożywionej – Lipa drobnolistna, który został wskazany na rysunku planu i opisany w części tekstowej planu.

Na terenie planu nie zostały wyznaczone obszarowe formy ochrony przyrody, na mocy przepisów odrębnych. Ponadto procedura prac planistycznych nie wymagała:

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ cały obszar objęty planem znajduje się na terenie miasta.
- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ nie zmienia się ich przeznaczenia.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

Plan ustala strefę ochrony pośredniej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Kośmin, dla której w Rozdziale 4 zawarto ustalenia szczegółowe. Ponadto plan ustala ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wskazując strefę obserwacji archeologicznej w obszarze średniowiecznej wsi Kośmin.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (m.in. tereny szczególnego zagrożenia powodzią czy tereny osuwania się mas ziemnych). Plan określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko, ustalenia projektu planu oceniono w aspekcie ochrony środowiska i stwierdzono, że w optymalny sposób wprowadza zapisy, które mają na celu

zabezpieczenie środowiska przyrodniczego gminy. Ponadto w ujęciu końcowym określono, iż sposób zagospodarowania terenu działek zgodny z projektowanym planem nie spowoduje znaczącego wzrostu zagrożenia środowiska w granicach planu i poza nimi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Ustalenia planu nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni, gdyż uzupełniają ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego szacowana jest wartość gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.

7) prawo własności;

Plan nie narusza prawa własności. W obszarze objętym ustaleniami planu występują tereny wymagające wykupu w związku z realizacją inwestycji celu publicznego – tereny pod realizację dróg i ich poszerzeń (m.in. na potrzeby zapewnienia „trójkątów widoczności”).

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu zostanie uzgodniony w ramach etapu opiniowania i uzgodnień przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego

Projekt planu uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, a także rozwojem potencjału gospodarczego gminy. Ustalenia planu dotyczą realizacji rozwoju funkcjonalnego dla części obrębu Kośmin, zapewniając zgodność planowanych rozwiązań z aktualnie wyrażoną polityką przestrzenną gminy w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna. Plan zapewnia również utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem dotyczy m.in. realizacji dróg gminnych, które uzupełnią system dróg publicznych w gminie i umożliwią sprawniejszą komunikację terenów w jej zachodniej części. W planie wyznaczono również tereny infrastruktury elektroenergetycznej, które obecnie są już zainwestowane. Ustalenia planu określają również możliwość rozbudowy, jak i przebudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji społecznej;

Procedura prac planistycznych jest prowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego obejmowała:

- ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza miasta Piława Górna (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość złożenia wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu i obwieszczeniu,

W przyszłości procedura obejmie:

- możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Miasta Piławy Górnej,
- możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu, o czym Urząd poinformuje poprzez ogłoszenie/obwieszczenie zamieszczone w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu zostanie zorganizowana dyskusja publiczna odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Dokumentacja prac, zgodnie z ogłoszeniem/ obwieszczeniem będzie dostępna do wglądu w Urzędzie Miasta Piławy Górnej w wyznaczonym terminie, w godzinach pracy Urzędu.

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

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza również zagrożenia związanego z niedoborem wody.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zwłaszcza 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. Konieczność uchwalenia przystąpienia do opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikała z analizy obowiązujących planów miejscowych, która wykazała, że wymagają one doprecyzowania i uzupełnień zapisów w zakresie obecnie obowiązujących obligatoryjnych elementów planu miejscowego oraz nazewnictwa stosowanego w planowaniu przestrzennym, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany okazały się również zdezaktualizowane względem obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna. O podjęciu przez Radę Miasta w Piławie Górnej uchwały nr Nr 84/XIX/2016 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna – obręb Kośmin”, „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej” (część nr 1 i część nr 8 – III Kośmin – rejon ul. Kościńskiej) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościńskiej w Piławie Górnej, poinformowano poprzez ogłoszenie i obwieszczenie, zawierające informację o możliwości składania wniosków.

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

Tereny składające się na obszar objęty planem stanowią ekstensywnie zainwestowane tereny zurbanizowane oraz tereny wolne od zabudowy (w szczególności północna część planu). Co więcej obszary te objęte są prawie w całości obowiązującymi planami miejscowymi, które już przeznaczyły je w większości do zabudowy. Ustalenia planu powinny się przyczynić do porządkowania struktury przestrzennej istniejących jednostek osadniczych.

Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportowości układu przestrzennego –większość terenów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących (lub projektowanych w poprzednich planach) dróg publicznych – plan wyznacza dodatkowe obszary zabudowy, dla których wskazują konieczność realizacji dodatkowego układu komunikacyjnego (który stanowi poszerzenia istniejących pasów drogowych i kontynuacji istniejących śladów dróg), ale jest zjawisko marginalne w stosunku do całego obszaru opracowania (przeznaczenie dodatkowych terenów pod zabudowę jest zgodne z obowiązującym Studium).

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej położone są w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie istniejących (lub projektowanych w poprzednich planach) dróg publicznych; co stwarza możliwości obsługi tych terenów środkami transportu publicznego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapisy szczegółowe dla wszystkich dróg publicznych, umożliwiają realizację m.in. chodników i ścieżek rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej - zabudowa realizowana będzie w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, na ekstensywnie zabudowanych obrzeżach i centrach obszarów o wykształconej, zwartej strukturze, na terenach charakteryzujących się dobrym dostępem do infrastruktury.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwalenia, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Analiza zagospodarowania przestrzennego miasta Piława Górna - przyjęta uchwałą nr Nr 112/XIX/2008 Rady Miejskiej w Piławie Górnej z dnia 28 maja 2008r. w sprawie Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piławy Górnej i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych po uchwaleniu studium - wykazała, że obowiązujące na terenie objętym uchwałą plany miejscowe stały się częściowo nieaktualne ze względu m.in. na zmianę Studium, która uwzględniała m.in. wnioski inwestorów.

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

Ustalenia planu wskazują tereny przestrzeni publicznej jako tereny dróg publicznych oraz tereny zieleni urządzonej. W związku z czym mogą one generować konieczność poniesienia nakładów finansowych na ich utrzymanie oraz zagospodarowanie.

W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, jest koniecznym zabezpieczenie środków w budżecie na realizację przewidywanej inwestycji.