

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z 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), oraz w związku z uchwałą Nr 264/XXVIII/21 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej, 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:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązujących planów, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania terenu. Nowy plan miejscowy zastąpi 4 obowiązujące na tym obszarze plany miejscowe. Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment miasta Pajęczna zagospodarowany zabudową usługową i mieszkaniową. Działki mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez drogi w granicach planu oraz bezpośrednio graniczące z obszarem objętym planem.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązujących planów, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania terenu. Dla obiektów lokalizowanych w granicach planu ustalono kolor pokrycia dachowego, a dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych również rodzaj materiałów elewacyjnych i ich kolor.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego, lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych oraz wprowadzania ścieków

niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Dla terenów 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 3U, 4U ustalono klasyfikacje ochrony akustycznej. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych. Na fragmencie obszaru objętego planem występują grunty rolne klasy III. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) ograniczenia przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze w granicach administracyjnych miast nie obowiązują. Na obszarze planu nie występują lasy.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

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

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni. W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ustalono strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącą 7,5 m od osi linii. W strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustalono m.in. zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Oznaczono na rysunku planu istniejące gazociągi wraz ze strefami kontrolowanymi (o szerokości 1 metra - 0,5 metra od osi gazociągu w obu kierunkach), w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment miasta Pajęczna zagospodarowany zabudową mieszkaniową i usługową z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Umożliwi to skomunikowanie nowej zabudowy oraz podłączenie nowych obiektów budowlanych do infrastruktury bez ponoszenia nadmiernych kosztów. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasa drogowego dróg publicznych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Ustalenia planu wymagają poszerzenia istniejących dróg gminnych (teren 2KDL, 3KDL i 1KDD) na działki niestanowiące własności Gminy Pajęczno.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

i) potrzeby interesu publicznego;

Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasów drogowych dróg gminnych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości.

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

Obszar objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz przylega do dróg publicznych, w których zlokalizowana jest infrastruktura wodno-kanalizacyjna oraz elektroenergetyczna. Przez obszar planu przechodni również gazociąg średniego ciśnienia do którego mogą być przyłączone nowe obiekty budowlane. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

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

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Pajęcznie uchwały Nr 264/XXVIII/21 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2023 r. do 14 grudnia 2023 r. w Urzędzie Miejskim w Pajęcznie, ul. Parkowa 8/12, 98-330 Pajęczno. Dnia 11 grudnia 2023 r. o godzinie 10:00 w Urzędzie Miejskim w Pajęcznie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 grudnia 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn 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. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Pajęcznie.

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

Obszar objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz przylega do dróg, w których zlokalizowana jest infrastruktura wodociągowa. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć 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 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.

Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment miasta Pajęczna zagospodarowany zabudową mieszkaniową i usługową z dostępem do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Umożliwi to skomunikowanie nowej zabudowy oraz podłączenie nowych obiektów budowlanych do infrastruktury bez ponoszenia nadmiernych kosztów. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących 4 planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasa drogowego dróg publicznych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Na obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych. Na fragmencie obszaru objętego planem występują grunty rolne klasy III. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) ograniczenia przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze w granicach administracyjnych miast nie obowiązują. Na obszarze planu nie występują lasy. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Pajęcznie uchwały Nr 264/XXVIII/21 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2023 r. do 14 grudnia 2023 r. w Urzędzie Miejskim w Pajęcznie, ul. Parkowa 8/12, 98-330 Pajęczno. Dnia 11 grudnia 2023 r. o godzinie 10:00 w Urzędzie Miejskim w Pajęcznie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 grudnia 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Obszar objęty planem przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment już istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Pajęczno, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

5. 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, , oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Rada Miejska w Pajęcznie uchwalała nr 128/XIV/16 z dnia 29 kwietnia 2016 r. dokonała oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pajęczno oraz obowiązujących na jej obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ocenie uznano, że studium i plany miejscowe mogą wymagać częściowej aktualizacji zgodnie z bieżącymi potrzebami gminy i podmiotów działających na jej obszarze. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają obsługę z istniejących dróg publicznych oraz z planowanych dróg publicznych. Część wyznaczonych dróg obejmuje działki stanowiące własność Gminy Pajęczno. Ustalenia planu wymagają poszerzenia istniejących dróg gminnych (teren 2KDL, 3KDL) na działki niestanowiące własności Gminy Pajęczno. Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg, który zapewni dostawę wody na cele komunalne dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości oraz występuje kanalizacja sanitarna. W trakcie zagospodarowywania obszaru planu nową zabudową, nie można wykluczyć konieczności przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.