

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W PILAWIE
z dniar.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Pilawa

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.0.293 t.j. ze zm.) sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa, zawierający część tekstową i graficzną wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr XVI.113.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 12 grudnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa, zmienioną uchwałą Nr XVIII.135.2020 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 6 lutego 2020r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa.

Planem objęto obszar położony w granicach miasta Pilawa, oznaczony w ewidencji gruntów i budynków numerem 1085/1.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w centralnej części miasta Pilawa, pomiędzy ul. Kombatanką, ul. Wojska Polskiego i ul. Przedszkolaków, a jego powierzchnia wynosi ok. 0,317 ha. Opracowanie planu dla przedmiotowego terenu umożliwi rozbudowę istniejącego budynku przedszkola, w celu wygospodarowania pomieszczeń dla opieki nad najmłodszymi dziećmi i utworzenie żłobka.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilawa, uchwalonym uchwałą Nr XLII.250.2014r. Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 27 stycznia 2014r., zmienionym uchwałą Nr XI.70.2019 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 18 lipca 2019r. obszar ten ma wyznaczony kierunek przeznaczenia jako teren usług publicznych.

Niniejszy plan nie narusza ustaleń ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilawa.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.0.293 t.j. ze zm.).

Przedmiotowy projekt planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 prawo do żądania od gminy odszkodowania lub żądania wykupienia nieruchomości ust. 4.

Przedmiotowy projekt planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pilawa nie określa, ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w granicach planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Niniejsze uzasadnienie zawiera następującą ocenę przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która wykazuje, że w planie uwzględniono:

1. **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – planowana inwestycja o funkcji usługowej publicznej, polegająca na rozbudowie dwukondygnacyjnego budynku przedszkola, odpowiada charakterowi pobliskiej zabudowy, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej.
2. **walory architektoniczne i krajobrazowe** – planowana rozbudowa nie wpłynie negatywnie na pobliskie tereny zarówno pod względem architektonicznym, jak i

krajobrazowym, z uwagi na fakt, iż dotyczy istniejącego już budynku przedszkola, który swoją formą architektoniczną wpisuje się w otaczający krajobraz i nie narusza ładu przestrzennego tej części miasta.

3. **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych** – ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno- ściekową, wodami opadowymi; grunty występujące w obszarze objętym planem nie podlegają ochronie.
4. **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – na obszarze planu brak obiektów o walorach kulturowych, brak obiektów występujących w Gminnej Ewidencji Zabytków.
5. **wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby niepełnosprawnych** – ustalono minimalną powierzchnię działki i minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów użytkowania terenu; uwzględniono potrzebę ochrony przed hałasem powołując się na przepisy odrębne; dopuszczono adaptację istniejących i budowę nowych sieci oświetlenia ulic czy placów, co ma szczególne znaczenie ze względu na charakter przedmiotowej inwestycji; dopuszczono realizację hydrantów w celu umożliwienia działań ratunkowych, ustalono miejsca parkingowe dla osób posiadających kartę parkingową.
6. **walory ekonomiczne przestrzeni** – planowana rozbudowa budynku przedszkola, umożliwiająca utworzenie żłobka, pozwoli stworzyć miejsce do opieki nad najmłodszymi dziećmi bez konieczności wydzielania nowego terenu pod inwestycję.
7. **prawo własności** – inwestycja zlokalizowana jest na terenie stanowiącym własność miasta i gminy Pilawa.
8. **potrzeby bezpieczeństwa państwa** – zostały zabezpieczone poprzez odpowiednie ustalenia w zakresie wysokości zabudowy i zakazu lokalizacji stałych lub tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t.
9. **potrzeby interesu publicznego** – zostały zabezpieczone poprzez ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu.
10. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a w szczególności sieci szerokopasmowych** – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących systemów infrastruktury technicznej (sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna).
11. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz zapewnienie możliwości składania uwag.
12. **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez cały czas trwania procedury planistycznej zapewniony był dostęp do projektu planu, w zachowaniu kolejności kolejnych kroków procedury.

13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – na obszarze objętym planem istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Pilawa.

Ustalenia przedmiotowego planu nie są sprzeczne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. z uchwałą w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilawa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętą uchwałą Nr XXV.167.2017 Rady Miejskiej w Pilawie z dnia 2 lutego 2017r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Inwestycja realizowana będzie ze środków własnych Gminy, zgodnie z planem finansowym, oraz ze środków zewnętrznych pozyskiwanych do budżetu Gminy.