

Zintegrowany plan inwestycyjny dla obszaru położonego w rejonie ulic: Modrzewiowej i Damrota w Gardawicach.

PROJEKT

UZASADNIENIE

Wstęp

Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Orzeszu-Gardawicach w rejonie ulic: Centralnej, Modrzewiowej i Damrota, przyjętego uchwałą Nr XXIII/258/12 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 28 czerwca 2012 r. z późniejszymi zmianami.

Gmina Orzesze posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XV/124/11 Rady Miejskiej w Orzeszu z dnia 17 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze, z późniejszymi zmianami.

Uchwalenie planu ma na celu realizację zamierzeń inwestycyjnych. Wpisuje się w politykę określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Orzesze.

Zgodnie z art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. W niniejszym projekcie inwestycję główną stanowi zabudowa produkcyjna, a inwestycję uzupełniającą realizacja odcinka drogi lokalnej.

Zgodnie z art. 2 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez pojęcie „inwestycji uzupełniającej” należy rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. 803, 1615 i 1688), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

Wskazana inwestycja (budowa odcinka drogi lokalnej) jest zgodna z definicją inwestycji uzupełniającej wskazaną powyżej oraz służy obsłudze inwestycji głównej.

Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze. W niniejszym studium przedmiotowy obszar znajduje się w terenie:

5.3./4.P2 – tereny zabudowy produkcyjnej

W obszarze planu wyznaczono:

- tereny produkcji (1P, 2P), dla których ustala się:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0 - uwzględnia pozostałe wskaźniki, tj.: maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość budynków, studium nie reguluje intensywności zabudowy;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej - co stanowi przeniesienie ustaleń obowiązującego planu, studium nie ustala wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej - uwzględnia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony w studium;
 - maksymalna wysokość budynków: 25 m (40 m) - uwzględnia maksymalną wysokość zabudowy ustaloną w studium, dopuszczono w studium dominantę o wysokości 40m;
- teren drogi lokalnej (KDL);

Uwzględnienie polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju Miasta Orzesze, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miasto Orzesze posiada Strategię Rozwoju Miasta Orzesze na lata 2021 – 2027, przyjętą uchwałą nr XXXV/414/21 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 30 września 2021 r.

Projekt planu wpisuje się w cele i wnioski wskazane w ww. dokumencie.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania: minimalnego i maksymalnego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, które gwarantują zachowanie ładu

przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju

W projekcie planu uwzględniono potrzeby zrównoważonego rozwoju, m.in. poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy, ustalenie odpowiednich proporcji między powierzchnią zabudowy, a powierzchnią biologicznie czynną.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

W obszarze objętym planem istnieją złoża:

- KN 8188 Gardawice-J – złoża piasków i żwirów,
- KN 6952 Gardawice – złoża piasków i żwirów.

W procedurze opracowania planu nie ma konieczności opracowania wniosku o uzyskanie zgody na nierolnicze i nieleśne wykorzystanie gruntów, ze względu na brak występowania w obszarze opracowania planu gruntów wymagających uzyskania ww. zgody w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

W obszarze objętym planem nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków, do ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Nie występują również dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności przez ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Ponadto na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ ww. zagrożenia nie występują.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji inwestycji na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi. Ponadto w planie ustalono konieczność zabezpieczenia wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy, które można określić w kategoriach

ekonomicznych. Sporządzany plan umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu.

Funkcje wyznaczone w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz kryteria efektywnego gospodarowania przestrzenią rozumiane w kategoriach ekonomicznych. W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenu, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu.

7) prawo własności

Funkcje wyznaczone w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają prawo własności. Sporządzany plan i jego ustalenia stanowią realizację wniosku właściciela nieruchomości oraz uwzględniają dotychczas nabyte prawa.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Sporządzony plan nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Uwzględniono wymagania przepisów odrębnych w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym są przepisy ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ponadto projekt planu będzie podlegał uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.¹

9) potrzeby interesu publicznego

Sporządzony plan nie narusza potrzeb interesu publicznego. Interes publiczny w planowaniu przestrzennym rozumiany jest jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Celami publicznymi są między innymi wydzielanie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowa obiektów ochrony zdrowia. Interes publiczny został uwzględniony w projekcie planu, w szczególności poprzez wyznaczenie w projekcie planu fragmentu drogi KDL. Ujęta w projekcie planu inwestycja uzupełniająca, również stanowi realizację potrzeb interesu publicznego.

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

W obszarze planu ustalono powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę komunikacyjną obszaru planu oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania.

¹ Dotyczy czynności przyszłych, jeszcze nie zakończonych – zagadnienia będą uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej.

Zapewniono również możliwość rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

W trakcie opracowywania planu zapewniony zostanie udział społeczeństwa w pracach nad planem. Wniosek o sporządzenie planu zostanie udostępniony do publicznego wglądu, o czym mieszkańcy zostaną powiadomieni zgodnie z art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie procedury projekt planu zostanie udostępniony do publicznego wglądu oraz zostaną przeprowadzone konsultacje społeczne.²

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W trakcie opracowywania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu będzie zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych będą publikowane, stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w prasie miejscowej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.³

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

Projekt planu w par. 8 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawiera zasady zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te gwarantują zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W projekcie planu zostaną przeanalizowane i uwzględnione skutki związane z wpływem dla zdrowia ludzkiego i środowiska na etapie opracowania prognozy oddziaływania na środowisko. Wnioski z ww. prognozy zostaną uwzględnione w projekcie planu.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Nie dotyczy – w projekcie planu nie wyznacza się terenów rolniczych.

² Dotyczy czynności przyszłych, jeszcze nie zakończonych – zagadnienia będą uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej.

³ Dotyczy czynności przyszłych, jeszcze nie zakończonych – zagadnienia będą uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej.

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.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem. Projekt planu dołączony do wniosku o sporządzenie aktu planowania przestrzennego został przeanalizowany z uwzględnieniem aspektów ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, teren przylega do drogi publicznej klasy lokalnej (według obowiązującego mpzp) – przewiduje się realizację drogi na odcinku około 170 m;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - rozwiązania planu nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy produkcyjnej na obszarach predysponowanych do takich funkcji, w szczególności oddalonych od zabudowy mieszkaniowej, przeznaczonych na funkcje podobne w obowiązujących już planach miejscowych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu nie stoi w sprzeczności z wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej Uchwałą Nr LX/73/23 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 26 października 2023 r. w sprawie „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Orzesze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta”.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez spełnienie minimalnych wymagań określonych w art. 6 ww. ustawy – w szczególności w zakresie dostępności architektonicznej, przez ustalenie nakazu wyznaczenia miejsc

parkingowych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Pozostałe wymagania nie stanowią materii planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wydatki z budżetu gminy mogą dotyczyć prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej. W sporządzanym zintegrowanym planie inwestycyjnym przewiduje się realizację odcinka drogi lokalnej (KDL) – kwestie kosztów zostaną uregulowane w umowie urbanistycznej.

Projekt planu dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

W dalszym etapie procedury planistycznej Burmistrz przekaze projekt planu właściwym organom i instytucjom do uzgodnień i opiniowania.⁴

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

⁴ Dotyczy czynności przyszłych, jeszcze nie zakończonych – zagadnienia będą uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej.