

UZASADNIENIE
do Uchwały
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa II” – etap I

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr VI/64/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 29 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa II”.

Na obszarze opracowania planu nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono, aby ustalić przeznaczenie terenu oraz określić sposób zagospodarowania i zabudowy zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne, przyjętego Uchwałą Nr IX/126/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 kwietnia 2019 r. z późniejszymi zmianami.

Ustalenia studium dla terenów produkcyjnych, składów, magazynów i usług w standardach kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu wskazuje zastosowanie zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług a terenami zabudowy mieszkaniowej i usług. Ze względu na istniejące zagospodarowanie (utwardzenie powierzchni – beton) w terenach 4PU i 6PU w projekcie planu nie wskazano zieleni izolacyjnej. Ponadto w terenie 4PU istnieje nasyp, który tworzy naturalny pas zieleni izolacyjnej oraz barierę wizualną i akustyczną dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty. Powyższy teren w projekcie planu wskazano jako teren zieleni nieurządzonej i to on stanowi izolację terenów produkcyjnych, składów, magazynów od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oświaty. Natomiast w terenie 6PU nie wprowadzono zieleni izolacyjnej od terenu 1U – ze względu na przeznaczenie tego terenu pod **usługi z zakresu spedycji, logistyki i administracji**, usługi z zakresu wystawiennictwa, ośrodki szkoleniowe, **usługi z zakresu handlu, w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²**, które stanowią uzupełnienie funkcji obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług. Powyższe argumenty stanowią uzasadnienie dla przyjętych rozwiązań projektowych.

Plan obejmuje obszar położony w miejscowości Ustrzyki Dolne oraz Ustjanowa Górna, gmina Ustrzyki Dolne, którego powierzchnia wynosi ok. 67,7 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, teren usług oświaty, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług, teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami. Projektowane przeznaczenie tych terenów jest zgodne z ich obecnym użytkowaniem.

Jako elementy informacyjne planu wskazano pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 110kV i linie elektroenergetyczne 15kV i 110kV. Szerokość pasów technologicznych i zasady zagospodarowania w tych pasach wynika z przepisów odrębnych a nie władztwa planistycznego gminy.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej;
- 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności

planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejący układ drogowy oraz wprowadza nowe rozwiązania komunikacyjne w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – projektowane drogi jak i istniejące umożliwiają wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ustrzyki Dolne stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIX/446/14 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustrzyki Dolne i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą 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, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 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,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych podjęła Uchwałę Nr VI/64/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 29 stycznia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa II”;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 25 czerwca 2019 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Ustrzykach Dolnych do projektu planu miejscowego,
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Ustrzykach Dolnych,
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w tym projekcie,
- 8) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii,
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 września 2020 r. do 5 października 2020 r. oraz zorganizowano w dniu 5 października 2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 21 października 2020 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,

- 11) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona częściowo pozytywnie,
- 12) wystąpiono o ponowne zaopiniowanie projektu planu,
- 13) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanej opinii,
- 14) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 lutego 2021 r. do 9 marca 2021 r. oraz zorganizowano w dniu 4 marca 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 15) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 23 marca 2021 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,
- 16) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona nieuwzględniona,
- 17) przedstawiono Radzie Miejskiej w Ustrzykach Dolnych do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przemysłowa II” – etap I.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo rozpatrzona pozytywnie. Zmiana projektu w zakresie uwzględnienia tej uwagi, polegała na skróceniu drogi oznaczonej symbolem 1KDW, tak aby nie przebiegała przez działkę nr 684 i wprowadzenia kontynuacji przeznaczenia wskazanego już w projekcie planu przylegającego do tej drogi (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług). Powyższe korekty nie wpływają na zmiany oddziaływania ustaleń planu na środowisko, z uwagi na fakt, iż w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolem MNU plan dopuszczał dojścia i dojazdy. Ze względu iż prognoza oddziaływania na środowisko analizowała ustalenia planu również w zakresie dróg a zrezygnowano wyłącznie z graficznego wskazania części drogi 1KDW, nie było potrzeby uzgadniania w tym przedmiocie.

Ponadto ze względu na zmianę granicy opracowania i wyłączenia z dalszej procedury działek nr 690, 1692 skorygowano przebieg drogi 3KDW. Wprowadzona zmiana nie spowodowała powiększenia zasięgu skrzyżowania 2KDD z 3KDW w stosunku do projektu który był uzgadniany z instytucjami i wyłożony do publicznego wglądu. Ponadto droga 2KDD będzie drogą gminną, a zgodnie z ustawą o drogach publicznych art. 19 ust. 2 pkt 4 zarządca dróg gminnych jest wójt (burmistrz, prezydent miasta) , w związku z powyższym nie wymagało to ponownego uzgodnienia.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.