

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej w Twardogórze w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Wrocławskiej w Twardogórze

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Twardogóra” oraz na podstawie uchwały Nr X.93.2015 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 30 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Wrocławskiej w Twardogórze, sporządzono projekt planu.

Obszar planu obejmuje teren ok. 44 ha i położony jest we wschodniej części Twardogóry. Na teren ten składają się użytki rolne wykorzystywane jako pola uprawne i pastwiska, w części niska zieleń nieurzędzona, cmentarz oraz stacja 110/20kV R-172 Główny Punkt Zasilania Twardogóra. Obszar zabudowany jest w niewielkim stopniu, poza obiektami cmentarza i GPZ-u znajduje się jeden budynek usługowy. Przez teren przebiega linia kolejowa znaczenia państwowego nr 355 relacji Ostrów Wielkopolski – Grabowno oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV i średniego napięcia 20kV.

Plan sąsiaduje przede wszystkim z terenami rolnymi oraz w części zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny objęte formami ochrony przyrody – wzdłuż linii kolejowej, po jej południowej stronie przebiega granica planowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”. Teren planu nie wykazuje wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków; niewielka część obszaru ujęta jest w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej ustanowionej w Studium dla terenu historycznej zabudowy miasta i przedmieść Twardogóry.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy dla przedmiotowego obszaru. Głównym jego celem jest powiększenie terenu istniejącego cmentarza, wraz z zapleczem usługowym i komunikacyjnym, utrzymanie terenu GPZ oraz terenów rolnych bez możliwości zabudowy. Dla terenów zabudowanych określenie z kolei zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono szczegółowe parametry budynków takie jak wysokość, geometria dachu i inne niezbędne do prawidłowego rozwoju elementy kształtowania przestrzeni.

Ponadto na terenach zabudowy, wyznaczonych planie, określa się udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% działki budowlanej, a powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej.

Dodatkowo plan reguluje docelową postać układu komunikacyjnego, ograniczoną w jego granicach do usankcjonowania funkcjonującej drogi dojazdowej do cmentarza. Po przeanalizowaniu wariantowych rozwiązań układu komunikacyjnego zdecydowano o obecnym jego kształcie. Takie rozwiązanie pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni, zapewniając jednocześnie właściwy dojazd do nieruchomości znajdujących się w planie, jednocześnie pozostawiając możliwość dodatkowych rozwiązań wynikających z zapisów dla terenu komunikacji samochodowej.

Teren objęty granicami projektu planu znajduje się w zasięgu uzbrojenia technicznego takiego jak sieci: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne,

wodociągowe, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz gazowe. W planie dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy O ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm.). Obszary podlegające ustawie O ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.) ograniczone są do dwóch działek zlokalizowanych w północno-wschodniej części planu, łącznie obejmujące niespełna 400m² gruntów klasy RIII. Przeznaczenie tych działek pozostaje zgodne z dotychczasowym rolniczym wykorzystaniem terenu, plan nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie. Jednocześnie w trosce o dobro społeczne i zdrowie mieszkańców w tym bezpieczeństwo sanitarne dla terenu cmentarza wyznaczono strefę ochrony sanitarnej. Dla terenów sąsiadujących z liniami elektroenergetycznymi naniesiono strefy techniczne, w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyeliminowano również możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie w § 9 pkt 6 uchwały miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wnioski wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nastąpiło poprzez: zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu Miasta i Gminy Twardogóra oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń do projektu planu wpłynął jeden wniosek nieuwzględniony z powodu niezgodności z ustaleniami Studium), wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w siedzibie Urzędu i w internecie w dniach od 2016 r. do 2016 r., zorganizowanie dyskusji publicznej w dniu 2016 r. oraz zbieranie uwag do dnia 2016 r. (wniesiono / nie wniesiono uwag). Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Uchwalenie planu i realizacja jego ustaleń wiązać się będzie z koniecznością poniesienia wydatków na potrzeby nowego cmentarza jako inwestycji celu publicznego, niemniej jest to inwestycja wyjątkowa w skali miasta i jej realizacja jest niezbędna. Inwestycje związane z infrastrukturą techniczną ze względu na istniejące sieci będą ograniczone do niezbędnego minimum. Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci

podatku od budynków i gruntów, na terenach wskazanych pod zabudowę usługową. Będzie to stały i systematyczny wpływ budżetowy.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Twardogóra zatwierdzonego uchwałą Nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionego uchwałą Nr XII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007 r.

W odniesieniu do oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Twardogóra uchwalonej uchwałą nr XXXIV.280.2014 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 6 marca 2014 r. wskazać należy, iż przyjęty wieloletni program sporządzania planów miejscowych zakłada w pierwszej kolejności wykonanie planów w obrębie Miasta Twardogóra, a przyjęte ustalenia na podstawie obowiązującego Studium uznać należy za aktualne i wiążące.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.