

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej w Twardogórze w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Drogoszowice w gminie Twardogóra

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr XXXII.353.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 27 października 2017 r. w sprawie: *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Drogoszowice w gminie Twardogóra*. Na wstępie procedury planistycznej w dniu 21 listopada 2017 r. zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Twardogórze oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Obszar planu obejmuje część obrębu Drogoszowice, przede wszystkim tereny zainwestowane i wskazane do zainwestowania przez Gminę Twardogóra w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Twardogóra. Są to tereny zlokalizowane po obu stronach drogi powiatowej nr 1470D. Granice obszaru planu wyznaczają teren o powierzchni około 318 ha.

Na powierzchni przedmiotowego obszaru obowiązują zapisy:

- *planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Twardogóra (dla obszarów 38/9 Chełstówek, 6 Chełstów, 270/4 Goszcz, 86/6, 86/7 Łazisko, 34/3, 34/4 Moszyce, 33/11, 33/12 Moszyce, 13/1, 13/2 AM 1 Twardogóra, obszar położony w Drogoszowice – Sosnówka), uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/235/97 z dnia 25.04.1997 r. (Dz. U. Woj. Wrocławskiego Nr 9, poz. 89 z dnia 18.07.1997 r.),*
- *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 93 i 100/1 Drogoszowice, gmina Twardogóra, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/256/97 z dnia 29.08.1997 r. (Dz. U. Woj. Wrocławskiego Nr 13, poz. 127 z dnia 19.06.1997 r.),*
- *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Twardogóra działki nr 131/10, 131/9, 129/41, 129/42, 129/43, 134/4, 126/4, 132/4, 126/3 AM 1 obręb Drogoszowice, uchwalonego uchwałą Nr XXX/286/2000 z dnia 20.12.2000 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 16, poz. 152 z dnia 05.03.2001 r.),*
- *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 129/38 AM 1 obręb Drogoszowice, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/340/06 z dnia 19.10.2006 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 2, poz. 5 z dnia 05.01.2007 r.),*
- *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 131/13 AM 1 położonej w obrębie Drogoszowice, uchwalonej uchwałą Nr XVI.99.2012 z dnia 09.02.2012 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego, poz. 2050 z dnia 08.06.2012 r.),*
- *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 351/2, AM-1, położonej w obrębie Drogoszowice, uchwalonej uchwałą Nr XX.141.2012 z dnia 06.09.2012 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego, poz. 5041 z dnia 21.12.2012 r.),*
- *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 27/2, 27/3, 27/4, 27/5 AM 1 położonych w obrębie Drogoszowice, gmina Twardogóra, uchwalonego uchwałą Nr III.27.2015 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 12 lutego 2015 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego, poz. 615 z dnia 17.02.2015 r.).*

Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązujących ww. planów miejscowych.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych wyżej obszarów była potrzeba ustalenia możliwości zabudowy na ww. terenach zgodnie z obowiązującym Studium oraz wniosek osoby fizycznej, w którym to wnioskodawca wnosi o przeznaczenie terenu działek nr 47/3, 52/2, 53/4, 56/3, 106/1, 106/3, 128/1, 150/1 i 151/4 obręb Drogoszowice pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną. Ponadto określenie parametrów zabudowy i zasad zagospodarowania, a także ustalenie obsługi komunikacyjnej w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań, możliwości obsługi infrastrukturalnej i określenie pozostałych elementów i zasad kształtowania przestrzeni.

Projekt planu został wykonany w skali 1:2000, ze względu na wielkość obszaru opracowania zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4, 5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 5 pkt 1 uchwały;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – między innymi poprzez zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy

Twardogóra i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu. Ponadto dla terenu gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

7) prawa własności – zostało spełnione poprzez realizację wniosków właścicieli w zgodzie z obowiązującą polityką przestrzenną. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wskazanie w §12 obszarów przeznaczonych na cele publiczne;

Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §11 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego.

Na umieszczone w dniu 21 listopada 2017 r. w prasie lokalnej i na tablicach ogłoszenie tu. Urzędu ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych, w dniach 30 listopada i 7 grudnia 2017 r. Pierwszy wniosek dotyczył przeznaczenie działki nr 110/3 obręb Drogoszowice pod zabudowę mieszkaniową z możliwością podziału na 4 działki budowlane i budowę 4 budynków mieszkalnych. Natomiast drugi wniosek dotyczył przeznaczenia działek nr 47/3, 52/2, 53/4, 56/3, 106/1, 106/3, 128/1, 150/1, 151/4 obręb Drogoszowice zgodne z obowiązującym Studium tj. pod zabudowę mieszkaniową MN i zabudowę mieszkaniową ekstensywną ME. Wnioski zostały uwzględnione.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 09.01.2019 r. roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 17 stycznia 2019 r. do 8 lutego 2019 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Twardogórze, w dniu 25 stycznia 2018 roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły / nie wpłynęły uwagi;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz §5 dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – realizacja nowych terenów zainwestowanych uwzględnia istniejący układ drogowy, dla którego zapewniono optymalne połączenie poprzez nowe elementy sieci komunikacyjnej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Miejska w Twardogórze podjęła uchwałę Nr XXXIV.280.2014 z dnia 6 marca 2014 w sprawie: *aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Twardogóra*, w której dokonała analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Twardogóra w latach 2010 – 2013. Rada Miasta w Twardogórze uznała obowiązujące na analizowanym terenie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego za aktualne na dzień sporządzenia oceny. Jednocześnie analiza wskazała jako jedno z kryteriów harmonogramu zmian opracowań planistycznych potrzeby indywidualne gminy, z kolei zakres planów miejscowych uwarunkowany bieżącymi potrzebami inwestycyjnymi gminy Twardogóra.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń przedmiotowego planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa się w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.

Procedura formalno–prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 1405 ze zm.). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.01.2019 roku do 08.02.2019 roku, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 25.01.2019 roku. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 22.02.2019 roku wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy Twardogóra dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra (zatwierdzonego uchwałą Nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 roku, zmienioną uchwałą Nr XXXIII.368.2017 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 23 listopada 2017 roku), przy uwzględnieniu zapisów tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego

zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miejskiej w Twardogórze w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.