

Uzasadnienie

do Uchwały Rady Gminy Zgorzelec w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice, gmina Zgorzelec

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację Uchwały Rady Gminy Zgorzelec Nr 253/17 z dnia 19 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice, gmina Zgorzelec. Na podstawie tej uchwały w dniu 31 sierpnia 2017 roku zawiadomiono poprzez obwieszczenie oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu.

Obszar zmiany planu obejmuje teren działki nr 174/17, obręb Jędrzychowice w gminie wiejskiej Zgorzelec, zlokalizowanej pomiędzy autostradą A4, drogą krajową nr 30, drogą wojewódzką nr 351 i terenami kolejowymi. Teren o powierzchni około 35,85 ha graniczy od południa z gminą miejską Zgorzelec.

W granicach przedmiotowego projektu planu obowiązuje *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzychowice, zatwierdzonego uchwałą nr 265/97 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 lipca 1997 r. i zmienionego uchwałami : 264/01 z dnia 4 września 2001 r., nr 279/01 z 26 października 2001 r. i nr 328/02 z 8 lipca 2002 r. Rady Gminy Zgorzelec, uchwalona uchwałą Nr 13/2006 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 grudnia 2006 r. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 35, poz. 317 z dnia 8 lutego 2007 r.)*.

Fragment ww. zmiany planu obejmuje cały teren objęty obecnym opracowaniem i ustala następujące przeznaczenia:

- D1.1UEL, D1.2UEL – tereny przedsięwzięć usługowo-produkcyjnych i logistycznych,
- D5KDW – droga wewnętrzna,
- D5W - teren wód powierzchniowych.

Sporządzony projekt zmiany planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności ww. obowiązującego planu miejscowego w części dotyczącej ww. działki.

Celem sporządzenia nowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru jest odpowiedź na wniosek wynikający z zamierzeń inwestycyjnych właścicieli, a co za tym idzie: korekta układu komunikacyjnego polegająca na wprowadzeniu nowej drogi publicznej KDZ, usunięciu drogi wewnętrznej (D5KDW) oraz korektę drogi (D4KDW), zmiana współczynnika ilości miejsc postojowych na terenach przedsięwzięć usługowo-produkcyjnych i logistycznych (D1.1UEL i D1.2UEL), usunięcie terenu wód powierzchniowych (D5W) i usunięcie akcentów architektonicznych z załącznika graficznego.

Projekt zmiany planu został wykonany w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1. 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 zmiany planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry;

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, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – 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. 4 pkt 2 Uchwały;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696); – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, w sposób użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, 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 i ustalenie parametrów zabudowy. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) prawa własności – zostało spełnione poprzez maksymalną ochronę gruntów prywatnych możliwych do zainwestowania. 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 terenu drogi publicznej. Jednocześnie zrezygnowano z wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni, co określono w §1 ust. 4 pkt 5 Uchwały.

W przedmiotowej zmianie planu miejscowego wyznaczono teren drogi publicznej zbiorczej, umożliwiającej zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §9 Uchwały;

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

Na umieszczone w dniu 31 sierpnia 2017 roku ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu zmiany planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły wnioski.

Po przygotowaniu projektu zmiany planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 11 stycznia 2019 r. ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 18 stycznia 2019 r. do 11 lutego 2019 r. Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy Zgorzelec, w dniu 22 stycznia 2019 roku odbyła się dyskusja

publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu zmiany planu miejscowego uwagi nie wpłynęły. Do ponownie wyłożonego w dniach od 28 grudnia do 19 stycznia 2023 r do publicznego wglądu projektu planu 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 zmiany planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Dolnośląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §9 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

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 zmiany planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu zmiany planu miejscowego oraz udział w dyskusjach publicznych na temat przyjętych rozwiązań.

Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana przez prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu zmiany 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 wyłożeń projektu zmiany 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 §8 uchwały;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §8 Uchwały ustalenia;

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, a także zapewnienie rezerwy terenów zieleni w odpowiednim stosunku dla struktury zurbanizowanej. Ponadto przygotowując projekt zmiany planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

Jednocześnie nie został spełniony pkt 2 ww. Ustawy, ze względu na brak terenów zabudowy mieszkaniowej w zmianie planu miejscowego.

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.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zgorzelec została opracowana i uchwalona uchwałą Nr 138/16 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec.

W opracowaniu tym Rada Gminy Zgorzelec stwierdziła potrzebę aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Gminy Zgorzelec oraz do których złożono wnioski o zmianę przeznaczenia, tak jak do sporządzanej zmiany planu.

Teren Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec obowiązujący na obszarze sporządzanej zmiany planu został uznany za aktualny.

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 r. 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 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 283). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 stycznia 2019 r. do 11 lutego 2019 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 stycznia 2019 roku. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 25 lutego 2019 roku nie złożono uwag.

Opracowany projekt zmiany planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych. Tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgorzelec (Uchwała Nr 55/07 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 17 września 2007 r., zmieniona uchwałą Nr 264/13 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 5 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr 367/14 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 30 października 2014 r. i uchwałą Nr 34/15 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 23 marca 2015 r.), przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć - określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt zmiany planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie tej części gminy.

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