

Uzasadnienie

Uzasadnienie uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu Jędrzychowice i części obrębu Łągów, Gmina Zgorzelec

Przystąpienie do zmiany planu miało na celu korektę rozwiązań przestrzennych w związku wnioskami właścicieli terenu. Zmiany na załączniku nr 1, w Żarskiej Wsi, dotyczą korekty układu drogowego oraz dostosowanie ustaleń do planowanej inwestycji w rejonie drogi krajowej 94.

Na załączniku 2 w Żarskiej Wsi dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w miejsce terenów rolniczych w obowiązującym planie. Z uwagi na niską klasę gleb (V klasa) oraz fakt, iż działka 167/1 przylega bezpośrednio do terenów zabudowanych, zmiana była uzasadniona. Teren ten co prawda, znajduje się w strefie ochronnej od istniejących elektrowni wiatrowych, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec, na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Niemniej jednak zgodnie z w.w. ustawą „*W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych*”. Okres ten upłynie w lipcu 2022r. Z wnioskiem o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową zwrócił się właściciel działki, który zna jego otoczenie. Jakkolwiek działka znajduje się w w.w. strefie od istniejących elektrowni wiatrowych, to znajdują się one jednak w oddaleniu i nie powinny mieć dużego oddziaływania na planowaną zabudowę mieszkaniową.

Na zał. 3 - działka 139 obręb Jędrzychowice, obok obiektów usługowych, zgodnie z przeznaczeniem z obowiązującego planu wprowadza się możliwość usytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

Na załączniku 4, dla działki 444/2 w obrębie Łągów, w miejsce terenu obsługi i naprawy pojazdów przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną – zgodnie z istniejącym przeznaczeniem.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:
 - 1) **wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** –wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy i ukształtowania dachów. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów.
 - 2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione przez ustalenia planu. Projekt planu wprowadza regulacje dotyczące obiektów architektonicznych w taki sposób, aby pasowały one do danego obszaru i jednocześnie spełniały wymogi zakładanych funkcji.
 - 3) **wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione również przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej.
 - 4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia §9. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 2 uchwały;
 - 5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – 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, 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 w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.
 - 7) **prawa własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
 - 8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – 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** – w obszarze planu dopuszcza się realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym, w rozumieniu przepisów odrębnych występuje też tereny do realizacji lokalnych celów publicznych w postaci poszerzenia drogi lokalnej oraz terenu usług publicznych;
 - 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §8 uchwały.
 - 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 ogłoszenie/obwieszczenie, w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły żadne wnioski ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 19.07.2021r. do 09.08.2021r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy, w dniu 03.08.2021r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą nie przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi; Z uwagi na fakt, iż zdecydowano się podwyższyć dopuszczalną wysokość zabudowy na terenie 1P/U/UC, projekt planu został wyłożony ponownie w dniach od 15.11.2021r. do 06.12.2021r. w dniu 01.12.2021r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą nie przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęła uwaga, która nie została uwzględniona. Z uwagi na aktualną interpretację zmiany przepisów w zakresie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 30.10.2021r. w związku ze zmianami w ustawie o odnawialnych źródłach energii, dokonano korekty w ustaleniach planu z dostosowaniem zapisów w zakresie odnawialnych źródeł energii do nowo wprowadzonych regulacji i w związku z tą korektą projektu planu ponowiono wyłożenie do publicznego wglądu.
 - 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.
2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, 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 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 również 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.

3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp**, 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** - Zlokalizowanie zabudowy w sposób skoncentrowany ułatwia późniejszą organizację ruchu oraz przejazd środków transportu publicznego; W projekcie planu nie ma dużych zmian w stosunku do ukształtowanych już struktur przestrzennych, wprowadza się wyłącznie korekty układu przestrzennego.
 - 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – obszar objęty planem znajduje się w niedużej odległości od istotnych połączeń drogowych: DK 94 oraz dróg gminnych, posiada również możliwość korzystania ze środków transportu zbiorowego;
 - 3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - jest spełnione poprzez istniejący i planowany obsługujący układ komunikacyjny;
 - 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** – poprzez wykorzystanie terenów pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie czynnej;
4. **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.** W dniu 28.04.2016r. Rada Gminy Zgorzelec przyjęła uchwałę nr 138/16 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. Przystąpienie do planu zostało podyktowane potrzebą korekty obecnych planów, a nie ich dezaktualizacją.
5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** W stosunku do poprzednio obowiązującego stanu prawnego, zmiana spowodowana obecnym projektem zawiera korekty istniejących planów, nie prognozuje się zasadniczych zmian w finansach gminy. Jakkolwiek planowany jest nowy odcinek drogi publicznej, to odcinek ten będzie służył inwestorom. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2020r. poz. 470 z późn. zm.) „Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.” Dlatego koszt budowy drogi obsługującej tereny aktywności gospodarczej na zał. nr 1 będzie należał do inwestora przedsięwzięcia.