

Uzasadnienie

Uzasadnienie uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Żarska Wieś, części obrębu Przesieczany i części obrębu Jędrzychowice, Gmina Zgorzelec - część A

Przystąpienie do zmiany planu miało na celu korektę rozwiązań przestrzennych w związku wnioskami właścicieli terenu.

W uchwale nr 232/21 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 14 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ujęto 2 załączniki graficzne, dotyczące oddzielnych terenów. Zmiany na załączniku nr 1, w obrębie Jędrzychowice, dotyczyły korekty układu drogowego, ustalonego w planie obowiązującym, dzielącego teren inwestycyjny. Zmiany na załączniku 2, w obrębie Żarska Wieś i Przesieczany dotyczyły zmiany przeznaczenia terenów gminnych, pierwotnie przeznaczonych pod tereny gospodarki odpadami.

Z uwagi na fakt, iż rozwiązania projektowe dotyczące terenu w Jędrzychowicach wymagały dodatkowej analizy układu drogowego zdecydowano się na uchwalenie planu w części A – zawierającej tereny w obrębie Żarska Wieś i Przesieczany oraz w terminie późniejszym w części B – obejmującej tereny na w obrębie Jędrzychowice.

Uchwalenie projektu w części A umożliwi nowe inwestycje w obrębach Żarska Wieś i Przesieczany – jako kontynuację działań inwestycyjnych zapoczątkowanych już w bezpośrednim sąsiedztwie. Inwestycje te możliwe będą również z uwagi na fakt, iż w nie dalekiej odległości zaplanowane zostało nowe skrzyżowanie z drogą krajową, poprzez które możliwa będzie również obsługa komunikacyjna terenów położonych w części A. Uchwalenie planu jest również niezmiernie istotne z uwagi spodziewane dochody gminy ze sprzedaży swoich terenów.

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 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 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 poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób z niepełnosprawnościami;
 - 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 celów publicznych w postaci dróg 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 trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy, odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego 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.
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. Obszarem opracowania objęto tereny usługowo-produkcyjne.
- 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – w projekcie nie występuje zabudowa mieszkaniowa;
- 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 ład 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. W części A przewiduje się wpływy do budżetu z uwagi na sprzedaż gruntów gminnych.