

Uzasadnienie uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Jędrzychowice, Koźmin, Osiek Łużycki, Trójca, Tylice, gmina Zgorzelec

Opracowanie jest zmianą w obecnie obowiązujących planach miejscowych, spowodowane wnioskami właścicieli, lub zmieniającymi się potrzebami wykorzystania terenów.

1. W zakresie terenu znajdującego się załączniku nr 1, zmiana ma na celu umożliwienie rozbudowy gospodarstwa rolniczego. W obowiązującym planie miejscowym część terenu przeznaczona została pod zabudowę jednorodzinną, co nie przystaje do zamierzeń właściciela i obecnego sposobu zagospodarowania i wykorzystania działki.
2. W zakresie terenu znajdującego się załączniku nr 2, gmina chce zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego rozszerzyć możliwości przeznaczenia terenu o gospodarkę odpadami.
3. W zakresie terenu znajdującego się załączniku nr 3, gmina chce przeznaczyć teren pod świetlicę wiejską.
4. W obszarze działki znajdującej się załączniku nr 4, powstał budynek jednorodzinny, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Teren w nieobowiązującym planie ogólnym był przeznaczony na cele nierolnicze. W związku z istniejącym wykorzystaniem istnieje potrzeba zweryfikowania zapisów planu miejscowego.
5. W zakresie terenu znajdującego się załączniku nr 5, na działce 402/7, obr. Jędrzychowice, zmiana polega na zmianie przeznaczenia rolno na zabudowę mieszkaniową, analogicznie do działek sąsiednich. W pozostałym zakresie zapisy są analogiczne do planu obecnie obowiązującego.
6. W zakresie terenu znajdującego się załączniku nr 6, właściciel zwrócił się z wnioskiem o zmianę parametrów zabudowy, z dostosowaniem do wymagań zabudowy przemysłowo-magazynowej w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych (obowiązywały dachy strome o nachyleniu połaci dachowych $35^{\circ} - 38^{\circ}$).

W pozostałym zakresie ustalenia zostały dostosowane do obowiązujących wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** –wymagania ład 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, ustaleń z zakresu ochrony krajobrazu kulturowego. 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 został dokonany na podstawie analizy stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów; Projekt planu kształtuje układ przestrzenny, skoordynowany z zagospodarowaniem ukształtowanym przez plany obowiązujące w bezpośrednim otoczeniu przedmiotowego obszaru.
- 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 przez ustalenia dotyczące ustalenia wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej. W obszarze planu występują chronione grunty rolne, jednakże na mocy planów wcześniej obowiązujących zostały one już przeznaczone na cele nierolnicze.
- 4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w obszarze planu występują obiekty chronione, dla których sformułowano odpowiednie ustalenia;
- 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 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, ale także z koniecznością zaplanowania prawidłowego układu urbanistycznego;
 - 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;
 - 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały;
 - 11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez konsultacje publiczne. W trakcie konsultacji publicznych, w ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu 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 zintegrowanego planu inwestycyjnego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu 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 §10 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 i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania uwag do projektu planu miejscowego. 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 konsultacji społecznych.
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** - zostało spełnione w wyniku wykorzystania istniejącego układu drogowego. Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić wykorzystanie dróg;
 - 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – W plan dotyczy fragmentów istniejących struktur przestrzennych;

- 3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - nie dotyczy;
- 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.** Rada Gminy Zgorzelec przyjęła uchwałę Nr 516/24 z 21.03.2024r. w sprawie oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych na terenie Gminy Zgorzelec. Przedmiotowy plan miejscowy nie jest spowodowany brakiem aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale nowymi potrzebami. Zasady projektowania uniwersalnego zostały uwzględnione w szczególności poprzez zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. "Uniwersalne projektowanie" nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.
5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** Plan nie będzie miał istotnych skutków na finanse publiczne, z uwagi na zbieżność przeznaczeń z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, jednakże przyczyni się do możliwości zabudowy przedmiotowych terenów.