

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr Rady Gminy Zgorzelec z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych części obrębów geodezyjnych w gminie Zgorzelec.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2021.741), Rada Gminy Zgorzelec w dniu 30 grudnia 2019 r. podjęła Uchwałę Nr 114/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Wójta zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgorzelec. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonym Uchwałą Nr 46/19 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 29.04.2019 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 2

- 1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
 - U – tereny zabudowy usługowej;
 - US – tereny sportu i rekreacji;
 - ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
 - WS – tereny wód powierzchniowych;
 - KDD – tereny dróg publicznych: dojazdowych;
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - Kpj – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
 - IT – tereny infrastruktury technicznej.

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowy usługowej w formie wolnostojącej. Dla terenów we wsi Łagów położonych wzdłuż drogi krajowej ustalono odpowiednio oddaloną od drogi linię zabudowy ze względu na znaczny hałas emitowany przez ruch komunikacyjny. Podobnie we wsi Jędrzychowice na rysunku planu wskazano strefę oddziaływania kolei E30.

- 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wzdłuż cieków wodnych we wsi Jędrzychowice i Łagów oraz wzdłuż drogi we wsi Białogórze wprowadzono tereny zielone ZN. Dla terenów ZN ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 95% terenu. Dla terenów ZP ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90% terenu.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:
 - obowiązek nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów MN,U – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów U jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub domów opieki społecznej

- jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji; dla terenów ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych jedynie w przypadku lokalizacji tej funkcji;
- ochronę wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
 - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad: dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych; lokalizację miejsc magazynowania w.w. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne; w miejscach magazynowania w.w. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania; zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów; zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
 - z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne;
 - obszar objęty planem położony jest częściowo w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych.
- 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono: obiekty wpisane do rejestru zabytków; obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków; stanowiska archeologiczne; granice strefy „A” ścisłej strefy konserwatorskiej; granice strefy „B” historycznego układu ruralistycznego; granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej. Dla obszarów zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego w Kunowie oraz zespołu folwarcznego w Łagowie objętych strefą A ścisłej ochrony konserwatorskiej ustalono stosowne wymogi i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.
- 5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 2. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15. 5).
- 6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla wyodrębnionych części obrębów geodezyjnych w gminie Zgorzelec, ze względu na uwarunkowania:
- uwzględnienie istniejącej zabudowy oraz jej kontynuację z możliwości przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
 - dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg zbiorczych i dojazdowych, powiązanych z drogą krajową;
 - możliwości i perspektywy dalszego rozwoju poszczególnych wsi ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne;
- 7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.
- 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.
- 9) W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę za wyjątkiem terenów położonych w strefie ochronnej 150,0 m od cmentarza;
 - odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej;
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych;

- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
 - dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
 - dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;
 - w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
- 11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.
 - 12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.
 - 13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

Ad. 1). Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Podjęcie prac nad planem wynika z porządkowania ładu przestrzennego w poszczególnych obrębach wiejskich w zakresie dostosowania ustaleń planów obowiązujących do zmiany układu komunikacji, dokonanych podziałów nieruchomości oraz zmiany sposobu użytkowania terenu. Podjęcie prac nad planem wynika również z wniosków złożonych przez osoby fizyczne do sporządzonego w 2019 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zgorzelec. Do planu wzięto pod uwagę wnioski, które uzyskały niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia i zostały ujęte w obowiązującym studium. Rozpatrzono także potrzeby własne gminy w zakresie rozszerzenia usług publicznych.

Ad. 1). Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym drogi krajowej poprzez obsługę z dróg klas niższych. Istniejąca i nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz struktur urbanistycznych przewidziano drogi dojazdowe i wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
- 2) Istniejąca i nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.

- 3) Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.
- 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach poszczególnych jednostek osadniczych gminy Zgorzelec.

Ad. 2).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zgorzelec. Zgodnie z par. 1 ust. 2, Uchwały Nr 138/16 Rady Gminy Zgorzelec z dnia 28 kwietnia 2016 r. stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Gminy Zgorzelec.

Ad. 3).

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów rolnych i leśnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające opłaty planistycznej i adiacenckiej.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i w sołectwach Jędrzychowice, Koźlice, Kunów, Łagów, Tylice i Białogórze oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o przystąpieniu do sporządzenia planu z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i w sołectwach Jędrzychowice, Koźlice, Kunów, Łagów, Tylice i Białogórze oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Wójta Gminy Zgorzelec o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 18 maja do 17 czerwca 2021 r. z możliwością składania uwag do opracowania do dnia 01 lipca 2021 r. W dniu 02 czerwca 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło uwag, z których nie zostały uwzględnione, głównie ze względu na brak zgodności ze studium.

Projekt planu uzyskał stosowne opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – *opinia pozytywna z dnia 18 września 2020 r.*
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgorzelcu – *opinia pozytywna z dnia 17 września 2020 r.*