

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR/...../20
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
z dnia 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ II

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ II sporządzony został na podstawie uchwały Nr X/120/2015 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy dla tego obszaru w oparciu o obowiązujące Studium Miasta i Gminy Strzelin z 2016 roku, z uwzględnieniem szczególnych uwarunkowań środowiskowych i przyrodniczych.
3. Projektem planu objęto obszar w centralnej części obrębu geodezyjnego Gęsiniec, w sąsiedztwie ulic: Miodowej i Lipowej, o łącznej powierzchni około 19 ha.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016 r.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Gęsiniec Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą Nr X/120/15 z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC. Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. Do projektu planu wpłynęło 45 wniosków od osób prywatnych. Z czego 25 wniosków zostało uwzględnionych w całości, a 13 w części. Negatywnie rozpatrzono pozostałe 7 wniosków. Wszystkie wnioski od instytucji zostały rozpatrzone pozytywnie w całości lub w części.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Strzelinie oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na odrolnienie 6,3530 ha z wnioskowanych 17,3237 ha gruntów klas bonitacyjnych I-III.

W dniu 6 lutego 2019 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 13 lutego 2019 r. do 6 marca 2019 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie. W dniu 28 lutego 2019 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęło 7

pism zawierające uwagi. Cztery z nich zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin pozytywnie, pozostałe trzy negatywnie. W wyniku podjętych zmian w projekcie podjęto decyzję o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego.

W dniu 6 lutego 2019 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o drugim wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 13 lutego 2019 r. do 6 marca 2019 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie. W dniu 28 lutego 2019 r. została przeprowadzona druga dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęło 13 pism zawierających uwagi. Dwa z nich zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin pozytywnie, pozostałe 11 jedynie częściowo pozytywnie. W wyniku podjętych zmian w projekcie podjęto decyzję o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego.

W dniu 19 czerwca 2019 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o trzecim wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 9 lipca 2019 r. do 30 lipca 2019 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie. W dniu 23 lipca 2019 r. została przeprowadzona trzecia dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęło 5 pism zawierających uwagi. Trzy z nich zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin pozytywnie, pozostałe 2 jedynie częściowo pozytywnie. W celu spełnienia oczekiwań wynikających z przekazanych uwag podjęto decyzję o wyłączeniu z granic opracowania obszaru w sąsiedztwie ulic: Miodowej i Lipowej. W związku z czym projekt planu miejscowego został podzielony na dwie części – CZĘŚĆ I i CZĘŚĆ II. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ I został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Strzelina i przyjęty uchwałą Nr XII/153/19 z dnia 24 września 2019 r.

Obszar w sąsiedztwie ulic: Miodowej i Lipowej (CZĘŚĆ II) został poddany powtórnej analizie planowanego zagospodarowania. Następnie przystąpiono do sporządzenia nowego projektu i prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru. Projekt planu miejscowego (CZĘŚĆ II) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Strzelinie oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu (CZĘŚĆ II) wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje.

~~W dniu 2020 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 2020 r. do 2020 r. projekt planu miejscowego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Strzelinie. W dniu 2020 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ II nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu został przedłożony na sesję Rady Miejskiej Strzelina.~~

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;**

poprzez określenie przeznaczeń, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni;**

poprzez rozmieszczenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, głównie w postaci zabudowy mieszkaniowej;

- **prawo własności;**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego;**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169);**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, jednak z uwzględnieniem podmiejskiego charakteru zabudowy i niskiej intensywności historycznego zainwestowania;
- z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej, dodatkowo wyznaczono tereny ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych skracających czas przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania, także na terenach już zainwestowanych oraz zmiany funkcji istniejących budynków.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Strzelin została opracowana w grudniu 2015r. i przyjęta w dniu 28 grudnia 2015 r. uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Strzelin . Analiza wykazała, że będące

w trakcie opracowania nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin realizowane jest w celu uwzględnienia wymagań przepisów odrębnych, które od 2000 roku, czyli daty uchwalenia obowiązującego studium, zmieniły zakres ustaleń studium. Nowe Studium zostało przyjęte w dniu 28 czerwca 2016 r. uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.

Jednocześnie w ocenie wskazano, że większość planów ze 100 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest opracowana na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. i wymagają sukcesywnej aktualizacji. Temu celowi oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowego obszaru służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości GĘSINIEC – CZĘŚĆ II.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie nie przewidziano inwestycji, które stanowią koszt dla gminy. Wystąpią natomiast przychody związane z opłatą planistyczną i podatkami od nieruchomości. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę, wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.