

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ...../...../22  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia .... 2022 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (cz. dz. nr 170/2)

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (cz. dz. nr 170/2), Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą nr XXXVIII/515/21 z dnia 26 października 2021 r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą 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 (Dz.U.2021.2373 ze zm.). Celem opracowania planu było wyznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie ze złożonym wnioskiem. Wyznaczone tereny pod zabudowę są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, które dopuszcza korektę zasięgu terenów o różnym przeznaczeniu maksymalnie o 50 m w terenie.

W trakcie sporządzania projektu planu podjęto decyzję o wyłączeniu z granic opracowania rezerwy terenowej pod poszerzenie drogi powiatowej nr 47 414, która została wyznaczona w planach miejscowych w 2003 r. a następnie w 2019 r. W wyniku zawiadomień organów, o których mowa w art. 17 pkt 2, wpłynął wniosek od Powiatowego Zarządu Dróg w Strzelinie dotyczący m.in. nieprzeznaczenia terenów pod rozbudowę istniejącej drogi. Tymczasem istniejąca droga powiatowa na odcinku wzdłuż działki nr 170/2 posiada szerokość w liniach rozgraniczających zaledwie 4,2-6,5m, a jej nawierzchnia miejscami przebiega po działce nr 170/2, co wymaga utrzymania wyznaczonej rezerwy pod poszerzenie pasa drogowego. Ponieważ celem sporządzanego planu było wyznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (a nie korygowanie szerokości pasa drogowego), zdecydowano się na podzielenie obszaru objętego planem na dwie części – część I i część II. Obszar obejmujący dotychczasowe poszerzenie pod drogę powiatową (część II) zostanie poddany powtórnej analizie planowanego zagospodarowania.

3. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:
  - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi poprzez wyznaczenie terenów zabudowy zlokalizowanych na przedłużeniu dróg powiatowej i gminnej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przez co rozszerzono istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji zabudowy oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
  - 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1, jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz. Projektowana zabudowa swoimi gabarytami i formą architektoniczną nawiązuje do istniejącej zabudowy wsi.
  - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
    - a) ustalenia dotyczące zasad utrzymania poziomów emisji hałasu, zasad odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad usuwania odpadów stałych, zasad zaopatrzenia w energię i ciepło przy dopuszczeniu stosowania źródeł energii odnawialnej,

- b) w toku prac nad planem nie zaszła konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.).
- 4) Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w planie nie zaszła potrzeba określania wymagań w tym zakresie, ze względu na oddalenie od historycznej zabudowy wsi oraz brak zabytków archeologicznych.
  - 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Teren objęty planem położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast jego fragment zawiera się w obszarze zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat). Został on pokazany na rysunku planu. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
  - 6) Walory ekonomiczne przestrzeni - przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego.
  - 7) Prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób możliwie zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.
  - 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa oraz granice terenów zamkniętych i strefy ochronne terenów zamkniętych (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).
  - 9) Potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ustalono natomiast teren przeznaczony do realizacji celu publicznego.
  - 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
  - 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu.
  - 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
    - a) publikację ogłoszeń w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie publikowane na tablicach ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelinie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
    - b) umożliwienie zainteresowanym złożenia wniosków do planu,
    - c) publikację ogłoszeń w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie publikowane na tablicach ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzelinie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
    - d) zapewnienie społeczeństwu dostępu do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w siedzibie Urzędu Miejskiego,
    - e) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
    - f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu.
  - 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

4. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Burmistrz Strzelina przed podjęciem prac nad planem rozpatrzył wniosek właścicieli nieruchomości dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął 1 wniosek, który został rozpatrzony. Uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami, stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, występują natomiast zadania o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
5. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
  - 1) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (cz. dz. nr 170/2)”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - 2) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (cz. dz. nr 170/2)”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
7. Burmistrz Strzelina dokonał analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzając, że:
  - 1) poprzednie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin przyjęte uchwałą nr XIV/174/2000 z dnia 2 lutego 2000 r. zostało zaktualizowane. Nowe, aktualne Studium przyjęto uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XXIII/311/16 z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin.
  - 2) Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Biały Kościół (Uchwała Nr VII/75/19 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 marca 2019 r.), który w części stracił aktualność.
  - 3) Przedmiotowa analiza dotycząca aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Strzelin została przyjęta Uchwałą Nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 grudnia 2015 r.
8. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (cz. dz. nr 170/2)”, realizacja planu nie będzie obciążeniem dla budżetu Gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Biały Kościół (cz. dz. nr 170/2)” – część I.

.....