

UZASADNIENIE

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin (ul. Borowska)

1. 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 uwzględnienie wyznaczonych w poprzednich opracowaniach planistycznych terenów zabudowy zagrodowej zlokalizowanych wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 47 314 (ul. Borowska), w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Jednocześnie rozszerzono nieznacznie istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji zabudowy oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez uwzględnienie projektowanej drogi KDR umożliwiającą połączenie dla rolne pomiędzy wsiami Szczawin i Pęcz.
 - 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1, jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
 - 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 2017 r. poz. 1161 ze zm.).
 - 4) Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obszar opracowania znajduje się w oddaleniu od historycznej zabudowy wsi. Ze względu na położenie planu w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, wyznaczono strefę ochrony 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. Obszar objęty planem nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. 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).
 - 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.
2. 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 jeden 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 oraz inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
 3. 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 Szczawin (ul. Borowska)”, 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 Szczawin (ul. Borowska)”, 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.
 4. 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.

5. Burmistrz Strzelina dokonał analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzając, że:
 - 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin zostało przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Strzelina Nr XXIII/311/16 z dnia 28 czerwca 2016 r.
 - 2) Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzelin Zachodni-Szczawin (Uchwała Nr XXIV/326/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 sierpnia 2016 r.) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Szczawin, gm. Strzelin (Uchwała Nr XV/170/2003 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 18.12.2003 r.), które w części straciły 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.
6. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Szczawin (ul. Borowska)”, 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 Szczawin (ul. Borowska)”.

.....