

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ...../...../24  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia ..... 2024 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazanów (dz. nr 285/3)

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazanów (dz. nr 285/3), Rada Miejska Strzelina przystąpiła uchwałą nr III/22/24 z dnia 28 maja 2024 r.
2. Celem opracowania planu było umożliwienie adaptacji istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na wielorodzinny, który przekracza potrzeby mieszkalne jednej rodziny obecnie w nim zamieszkującej oraz rezygnacja z funkcji zabudowy zagrodowej.
3. 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. z 2024 r. poz. 1130), 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688): „przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie (...)”. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

Projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, przyjętego przez Radę Miejską Strzelina uchwałą Nr XXIII/311/16 z dnia 28 czerwca 2016r., wraz z jego późniejszymi zmianami. Wyznaczony teren MN-MWW zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej zawiera się w Studium w obszarze *MUN – obszar zabudowy podmiejskiej i wiejskiej o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej wraz z zabudową gospodarczą, istniejącą i projektowaną zabudową usługową i produkcyjną. (..)* *Dopuszczalne są również inne funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa związana z produkcją rolną, pod warunkiem, że obiekty te nie będą powodowały uciążliwości dla podstawowej funkcji mieszkaniowej.* Projektowana funkcja mieszkaniowa wielorodzinna nie będzie powodowała uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ została ograniczona do zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 21 oraz określone parametry i wskaźniki zabudowy są identyczne dla obu typów zabudowy. Ponadto w sąsiedztwie brak jest budynków mieszkalnych – działka otoczona jest terenami rolniczymi. Z kolei funkcja terenu RN rolnictwa z zakazem zabudowy została utrzymana jak w dotychczasowym planie miejscowym R- tereny rolne (Uchwała Nr VI/35/07 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kazanów), co jest zgodne z zasadą w Studium rozdz. 3 *Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – Ogólne zasady... pkt 5 (str. 179): Za zgodne z ustaleniami Studium uważa się ponadto: istniejące zagospodarowanie i dotychczasowe przeznaczenie wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.”*

4. Wyjaśnienie przyczyn zastosowania postępowania uproszczonego.

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. d, e, g, h, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do sporządzenia i uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli zmiana planu miejscowego dotyczy wyłącznie:

„d) zmiany przeznaczenia terenu niepowodującej zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiającej realizację inwestycji niepowodującej:

- zwiększenia oddziaływania na środowisko,
  - zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, oraz
  - wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich”,
- e) zmiany ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o wartość nie większą niż 10% wartości obowiązujących parametrów i wskaźników, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 lub ust. 3 pkt 10,
- g) zmiany ustaleń dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych lub pokrycia dachów,
- h) zmiany przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub linii zabudowy o nie więcej niż 1 m”.

Działka nr 285/3 w Kazanowie została przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kazanów (uchwała Nr VI/35/07 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 marca 2007 r.) pod teren 24RM/MN o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa zagrodowa alternatywnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie dopuszczalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej to usługi nieuciążliwe nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub obiektach wolnostojących.

W sporządzonym planie miejscowym utrzymano funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zrezygnowano z funkcji zabudowy zagrodowej na rzecz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczonej wyłącznie do zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nr 21. Jednocześnie wprowadzono przeznaczenie dopuszczalne – usługi z wykluczeniem: usług handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, wbudowane w budynkach mieszkalnych lub wolnostojące, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynków na działce.

Na podstawie sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko stwierdzono, że przedmiotowa zmiana przeznaczenia terenu nie zwiększy oddziaływania na środowisko, nie zwiększy uciążliwości dla terenów sąsiednich (tereny rolnicze) oraz nie wprowadzi ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

W planie nie wprowadzono zmian ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o wartość nie większą niż 10% wartości obowiązujących parametrów i wskaźników, tj. utrzymano je na takim samym poziomie: wskaźnik powierzchni zabudowy (udział powierzchni zabudowy) - nie więcej niż 0,35 i minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie (minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) - nie mniej niż 0,50. Utrzymano rodzaj pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową.

W sporządzonym planie wprowadzono zmianę polegającą na przesunięciu o 1 m nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m (w obecnie obowiązującym planie miejscowym) na 9 m mierząc od granicy z drogą wojewódzką nr 395. Zakres zmiany jest zgodny z podstawą, o której mowa w art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. h.

Jednocześnie nie zachodzą przesłanki określone w art. 27b ust. 2 pkt 1-8 oraz brak jest przesłanek do zastosowania art. 27b ust. 3, bowiem zmiana nie dotyczy lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym, zastosowanie postępowania uproszczonego jest uzasadnione.

5. 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 miejscowości poprzez wyznaczenie terenu zabudowy zlokalizowanego na terenie zabudowanym oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez wykorzystanie do obsługi terenu publicznej drogi wojewódzkiej.
  - 2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez uwzględnienie w planie potrzeb społeczno-gospodarczych, środowiskowych (przyrodniczo-kulturowych) i przestrzennych.

- 3) 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 miejscowości.
- 4) 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 2024 r. poz. 82).
- 5) Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wyznaczenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu objętego historycznym układem ruralistycznym oraz objęcie ochroną konserwatorską budynku willi nr 21 figurującej w wykazie zabytków, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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).
- 10) Potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
- 12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin na każdym etapie uproszczonej procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zastosowaniem postępowania uproszczonego w dniu \_\_ lipca 2024 r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie),
- 2) wywieszono w widocznym miejscu w siedzibie urzędu,
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz w BIP.

Następnie Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu \_\_ sierpnia 2024 r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie),

2) wywieszono w widocznym miejscu w siedzibie urzędu,

3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz w BIP.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 2 września 2024 r. do 16 września 2024 r. i przeprowadzono je w formie zbierania uwag przez okres 14 dni. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie nie występują tereny mogące powodować poważne awarie.

15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez wyznaczenie terenu pod zabudowę na terenie wcześniej wyłączonym z produkcji rolnej.

6. 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 terenu.

W procedurze uproszczonej ustawodawca nie przewidział składania wniosków. Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi. Na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, występują natomiast zadania o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Zmiana nie ma wpływu na środowisko. Społeczny wydźwięk zmiany jest pozytywny.

7. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne: „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kazanów (dz. nr 285/3)”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

8. Uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 5 pkt 1 i 5 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.

9. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Strzelin”, przyjętą uchwałą nr LXII/\_\_\_/2024 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 marca 2024 r.

10. Wpływ na finanse publiczne i budżet gminy: 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 Kazanów (dz. nr 285/3)”.

.....