

UZASADNIENIE:
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Głuszycy
z dnia 2016 r.

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszycy położonego w rejonie działki ewidencyjnej nr 538/4 przy ul. Górnej w mieście Głuszycy, gm. Głuszycy i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 ze zm.) a także zobowiązań wynikających z uchwały XXII/144/2016 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 26 kwietnia 2016 w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią w art. 20 ust. 1., że: „plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Projekt zmiany planu, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Głuszycy do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2016 poz. 353 z późn. zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wałbrzychu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów.

W terminie od 2016r. do 2016 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu w dniu 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia2016 przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem obejmuje grunty niezainwestowane w obszarze miasta Głuszycy jako tereny łąk w użytkowaniu rolniczym. W związku z tym, iż nieruchomości zlokalizowana jest w obszarze miasta a grunty nie stanowią klas chronionych nie było wymagane uzyskanie zgody o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie działki ewidencyjnej nr 538/4 przy ul. Górnej, przystępuje się ze względu na potrzebę zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Głuszycy uchwalonego uchwałą XVI/77/2011 Rady Miejskiej w Głuszycy z dnia 28 października 2011 r. obejmującego teren przeznaczony w obowiązującym planie pod tereny: rolne, w zakresie terenu oznaczonego symbolem R, oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie terenu oznaczonego symbolem A-MN 1.2., w zakresie zmiany przeznaczenia całej działki na przeznaczenie mieszkaniowe oraz korektę przebiegu linii zabudowy. Zmiany w planie zapisów związane są z przeznaczeniem terenu, przy uwzględnieniu ochrony zidentyfikowanych zasobów środowiska oraz wartości przyrodniczych czy krajobrazowych, w tym ustalenie linii rozgraniczających poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Rada Miejska w Głuszycy stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głuszyca, przyjętego uchwałą Nr XII/129/99 Rady Miejskiej Głuszycy z dnia 30 grudnia 1999 r. Teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony został w studium, jako „teren strefy miejskiego zagospodarowania zarówno istniejącego jak i projektowanego”.

Plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych terenów, ujednolicając przeznaczenie w obszarze całej nieruchomości.

2. Plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami. W obszarze opracowania występuje specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000 PLH020071 „Ostoja Nietoperzy Gór Sowich”. Na obszarze planu nie występują nowe znaczące przekształcenia przestrzeni rolnej. Powiększenie przestrzeni zabudowanych ustalone zostały w dokumentach planistycznych, tym samym plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

3. Na obszarze objętym planem nie występują budynki zakwalifikowane, jako zabytki, oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań, ustala także zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów, w dalszych procesach, w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań.

5. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę całości nieruchomości przeznaczając ją pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiąc kontynuację zainwestowania na pobliskich nieruchomościach. Ten sposób planowania przeciwdziała jej rozproszaniu oraz minimalizuje długości dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

6. Dokument uwzględnia prawo własności oraz uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, przeznaczając w/w teren pod przeznaczenie związane z zamieszkiwaniem.

7. Plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia.

8. Plan chroni interes publiczny poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, gdyż za interes publiczny uznane są potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz ograniczenie przed nadmierną urbanizacją.

9. Plan nie ogranicza rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodno - ściekowej, elektroenergetyki, gazownictwa czy urządzeń telekomunikacyjnych. Plan nie wyznacza terenów w granicach, których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

10. W pracach planistycznych dla społeczności lokalnej został zapewniony udział, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenia ścieków oraz oświetlenia przyulicznego. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który w bezpośredni sposób przyczyni się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania gmina brała pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny, starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Wprowadzone zmiany mają charakter zmian pozwalających na lepsze wykorzystanie nieruchomości. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy, w tym stanowiska wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głuszycy, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ściśle powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Gmina Głuszycy jest w trakcie sporządzania analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, która to zostanie uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Głuszycy w miesiącu wrześniu, i tym samym plan został oceniony pod kątem, w zakresie zgodności z jej wynikami. Jednakże analiza projektu wykazała, iż przedmiotowa zmiana wymaga przeprowadzenia prac planistycznych w wariantcie zadaniowym związanym bezpośrednio z wnioskami o przekształcenie terenów, na których obowiązują ustalenia prawa miejscowego. W związku z powyższym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1. W strukturze własności gruntów w obszarze planu dominują grunty prywatne.
2. Plan nie wyznacza terenów dla realizacji celów publicznych, w tym nie wyznacza nowych terenów pod drogi publiczne w związku, z czym na gminie nie będzie spoczywał obowiązek wykupu terenów niezbędnych pod te inwestycje.
3. W obszarze planu występują grunty prywatne, zatem wystąpią okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej.
4. Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną w stopniu wystarczającym dla jego realizacji. Gmina nie będzie obciążona dodatkowymi inwestycjami związanymi z budową infrastruktury.
5. Dochody gminy z tytułu podatków lokalnych wzrosną w związku ze zmianami użytkowania, co wpłynie na wymiar podatków od nieruchomości.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.