

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Gminy Strzeleczki
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Łowkowice

Rada Gmin Strzeleczki podjęła dnia 22 grudnia 2020 r. uchwałę nr XXVIII/178/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Łowkowice.

Sporządzony na podstawie ww. uchwały projekt planu obejmuje działkę ewidencyjną nr 563/1, dla której obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr XLVII/267/2002 Rady Gminy w Strzeleczkach z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczki.

Nowy plan został podjęty na wniosek właściciela przedmiotowej działki o zmianę przepisów obowiązującej uchwały. Zgodnie z wnioskiem, w nowym planie zlikwidowano wydzieloną w obowiązującym planie drogę wewnętrzną KP oraz planowany podział na 5 działek budowlanych, pozostawiając możliwość podziału działki objętej planem tylko na dwie działki budowlane z bezpośrednim dostępem z istniejących dróg gminnych.

Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej przepisy obecnie obowiązującej uchwały zostały zmienione odrębną uchwałą zmieniającą, ponieważ obowiązująca uchwała została sporządzona w oparciu o ustawę z dnia 15 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która z dniem 11 lipca 2003 r. zastąpiona została ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz – formalnie – jest to uchwała zmieniająca w części ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczki, uchylony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dniem 31 grudnia 2003 r.¹.

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w uzasadnieniu do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia się obowiązkowo:

- I. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy opizp;
- II. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy opizp;
- III. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy opizp

Artykuł 1 ust. 2 ustawy opizp stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;

¹Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ad. 1) W projekcie planu wymagania ładu przestrzennego zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- sposobu sytuowania budynków w stosunku do granic działek budowlanych,
 - wymogów dotyczących rodzaju i koloru pokrycia dachów wysokich,
- które zapewniają porządek przestrzenny oraz harmonijny wygląd zabudowy na obszarze objętym planem.

Dodatkowo ład przestrzenny zapewniają określone w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty budynków i geometria dachów, nawiązujące do zabudowy znajdującej się na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie.

Ad 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe nie zostały objęte ochroną odrębnymi przepisami, ponieważ obszar objęty planem nie posiada takich walorów. Kształtowaniu walorów architektonicznych i krajobrazowych służą natomiast wyżej wymienione ustalenia projektu planu, określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych, w szczególności minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, który zapewnia znaczny udział zieleni na obszarze objętym planem, co jest korzystne z krajobrazowego punktu widzenia.

Ad 3 i 5) Wymagania ochrony środowiska i ochrony zdrowia uwzględnione zostały poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zapewniających ochronę przed uciążliwościami dla mieszkaniowej funkcji terenu, takimi jak hałas, zanieczyszczenie powietrza, oraz innymi uciążliwościami związanymi z działalnością gospodarczą, która może być prowadzona na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie nakazu zapewnienia co najmniej jednego miejsca parkingowego przystosowanego dla samochodu osoby niepełnosprawnej, jeśli lokal użytkowy, o którym mowa wyżej, jest przeznaczony na działalność usługową,

Ze względu na niewielką powierzchnię obszaru objętego planem (0,8 ha), rodzaj planowanej zabudowy i faktyczny stan i sposób zagospodarowania, nie było potrzeby uwzględnienia w projekcie planu wymagań gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ad. 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie zostały uwzględnione, ponieważ obszar objęty planem nie posiada walorów kulturowych, nie ma też na nim zabytków ani dóbr kultury współczesnej.

Ad 6) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględnione zostały poprzez zaplanowanie zagospodarowania obszaru objętego planem w sposób minimalizujący koszty budowy infrastruktury technicznej i drogowej.

Ad. 7) Projekt planu uwzględnia prawo własności poprzez przyjęcie rozwiązań zgodnych z rozwiązaniami wnioskowanymi przez właściciela obszaru objętego planem.

Ad. 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie zostały w projekcie planu uwzględnione, ponieważ:

- właściwe organy nie złożyły wniosków w tym zakresie,
- brak jest przepisów wykonawczych do ustawy opizp, określających cele oraz sposób uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa².

Ad. 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dotyczące obszaru objętego planem zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, odpowiednio do potrzeb planowanej zabudowy.

Ad. 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało uwzględnione zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla projektowanego planu odstąpiono od przeprowadzenia postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 48 ust. 1 i ust. 1a ustawy 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. z 2020 r. poz. 283 ze zm.), ponieważ dokument ten stanowi niewielką modyfikację obowiązującego planu.

Ad. 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało uwzględnione w trakcie sporządzania projektu planu przez umożliwienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu projektu planu zgodnie z przepisami ww. ustawy.

Pozostałe zagadnienia, tj. zagadnienia o których mowa w pkt 9 i 13, nie mają związku z projektowanymi w planie rozwiązaniami.

Artykuł 1 ust. 3 ustawy opizp stanowi, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W projekcie planu przyjęto rozwiązania zgodne z rozwiązaniami wnioskowanymi przez właściciela obszaru objętego planem i – na obecnym etapie procedury - nie wystąpiły konflikty pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

Ponieważ plan obejmuje jedną działkę prywatną o pow. 0,8 ha, w znacznej części już zagospodarowaną, i sporządzany jest na wniosek jej właściciela, nie było potrzeby przeprowadzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Artykuł 1 ust. 4 ustawy opizp, określający sposób uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, został uwzględniony na etapie sporządzania *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczerki*; w projekcie planu teren przeznaczony pod zabudowę wyznaczony jest zgodnie z ustaleniami studium.

² Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z dnia 2 czerwca 2004 r.) straciło ważność z dniem 2014.01.02 na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2012 r. poz. 951), a nowe nie zostało wydane.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy opizp oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Artykuł 32 ustawy opizp stanowi, że Wójt Gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje Radzie Gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady, natomiast Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych.

Ww. analizy i wyniki tych analiz przedstawione są w opracowaniu „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Strzeleczyki”, na podstawie którego Rada Gminy Strzeleczyki 30 maja 2019 r. przyjęła uchwałę nr VIII/54/19 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzeleczyki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Strzeleczyki.

Zgodnie z wynikami analizy, plan, który obecnie obowiązuje dla działki nr 563/1, jest nieaktualny i wymaga pełnej aktualizacji w formie nowego planu sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy opizp. Sporządzony projekt planu jest więc zgodny z wynikami analizy.

W projekcie planu projektowanie uniwersalne zostało uwzględnione w następujący sposób:

- w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu, opublikowanym na stronie internetowej gminy, podano informację o możliwości składania wniosków drogą elektroniczną oraz adres mailowy, na który wnioski można składać;
- w ustaleniach projektu planu dot. miejsca parkingowego przy lokalach usługowych ustalono nakaz przystosowania ich dla samochodu osoby niepełnosprawnej.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie projektu planu nie będzie miało wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.