

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../2023 Rady Gminy Zawonia z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Niedary

Zgodnie z Uchwałą nr XXXVI/242/2022 Rady Gminy Zawonia z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Niedary przystąpiono do sporządzenia ww. planu.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 13,1 ha położony jest we wsi Niedary, w gminie Zawonia i obejmuje działki nr 86/2, nr 89/2, nr 89/3, nr 89/4, nr 89/5, nr 89/6, nr 89/7, nr 89/8, nr 89/9, nr 89/10, nr 89/11, nr 89/12, nr 89/13, nr 89/14, nr 89/16, nr 89/17, nr 89/18, nr 89/19, nr 89/20, nr 89/21, nr 89/22, nr 89/23, część działki nr 130 oraz część działki nr 133 obręb Niedary. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia droga gminna zlokalizowana na działce 133 obręb Niedary.

Dla obszaru opracowania obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr IV/40/2007 Rady Gminy Zawonia z dnia z dnia 26 lutego 2007 r. r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary, gmina Zawonia;

Zgodnie z ww. uchwałą przedmiotowy teren przeznaczony jest na:

- a) tereny zabudowy letniskowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) tereny dróg klasy „D” – dojazdowe;
- c) tereny dróg wewnętrznych;
- d) tereny lasów i zadrzewień;
- e) tereny urządzeń elektroenergetycznych.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu podyktowane było potrzebą uregulowania przebiegu terenów wyznaczonych w obecnie obowiązującym planie miejscowym na drogi klasy dojazdowej ze względu na występujący konflikt w postaci słupa energetycznego na środku planowanego pasa drogowego występującego na terenie oznaczonym w planie miejscowym jako teren drogi dojazdowej. Przeprowadzenie tej procedury planistycznej umożliwi realizację przyszłych inwestycji drogowych. Ustalenia w planie miejscowym są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawonia. Poza tym obowiązujący plan został uchwalony w 2007 roku, zmianie uległy zarówno przepisy prawa, jak również częściowo uwarunkowania dla przedmiotowych terenów, w związku z czym zasadne było sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1,2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zawiadomiono na piśmie właściwe organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Zawonia www.bip.zawonia.pl, na stronie internetowej Gminy Zawonia www.zawonia.pl, a także obwieszczono na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu.

W związku z art. 53 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Trzebnicy z prośbą o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno - usługowej na terenie wsi Zawonia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu (znak pisma nr WSI.411.404.2022.HL z dnia 24.10.2022 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Trzebnicy (znak pisma nr ZNS.922.3.28.2022.WR z dnia 19.1.2022 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Niedary.

Przedmiotowy plan nie wymagał wystąpienia o zgodę na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane ustawą organy i instytucje.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w terminie r.- r. oraz przeprowadzono dyskusję publiczną w dniu r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Zgodność z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w projekcie planu uwzględniono:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** – poprzez określenie linii zabudowy, przeznaczenie terenu oraz szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- 2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko;
- 3) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);**
 - poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także ustalenie nieodłącznego elementu przeznaczeń terenu w postaci urządzeń i obiektów towarzyszących umożliwiających prawidłowe korzystanie z terenu w tym elementów służących zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez niewprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w ww. zakresie;
- 6) **prawo własności** – poprzez umożliwienie składania wniosków, uczestniczenia w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- 7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez niewprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w ww. zakresie;
- 8) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez niewprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w ww. zakresie;
- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:
 - a) ogłoszenie w prasie, w biuletynie informacji publicznej www.bip.zawonia.pl, na stronie internetowej Gminy Zawonia www.zawonia.pl, a także obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz poinformowanie o możliwości składania wniosków,

- b) wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz wyznaczenie terminu składania uwag do projektu planu,
 - c) zapewnienie dostępu do informacji dotyczącej procedury planistycznej;
- 11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodność z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone do projektu wnioski i uwagi, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oparto o już istniejący system komunikacyjny. Ze względu na brak wyznaczania nowej zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu, a jedynie zmianę klasyfikacji drogi z drogi dojazdowej na drogę wewnętrzną nie określono zasad wykorzystania publicznego transportu zbiorowego. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie wprowadza ograniczeń w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Ponadto ustalono nieodłączny element przeznaczeń terenu w postaci urządzeń i obiektów towarzyszących umożliwiających prawidłowe korzystanie z terenu w tym chodniki i ścieżki rowerowe. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęcie planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z

2023 r. poz. 977), przyjętej Uchwałą Nr Rady Gminy Zawonia z dnia r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia.

Przewidywane rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia przyjętego Uchwałą Nr Rady Gminy Zawonia z dnia r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analizę wpływów na finanse gminy uwzględniono w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla położonego we wsi Niedary”. Z prognozy finansowej wynika, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie znacząco na finanse gminy. Wpływ na to ma charakter planu, polegający jedynie na uregulowaniu przebiegu terenów wyznaczonych w obecnie obowiązującym planie miejscowym na drogi klasy dojazdowej oraz zmianie klasyfikacji części dróg z dróg dojazdowych na drogi wewnętrzne. Przyjęte w planie rozwiązania nie będą generować dużych wydatków po stronie gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe, Wójt Gminy Zawonia uznał, że zasadnym jest przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Niedary.