

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../2024 Rady Gminy Zawonia z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno - usługowej na terenie wsi Zawonia

Zgodnie z Uchwałą nr XXXV/236/2022 Rady Gminy Zawonia z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno - usługowej na terenie wsi Zawonia przystąpiono do sporządzenia ww. planu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje część strefy produkcyjno - usługowej na terenie wsi Zawonia.

Dla obszaru opracowania obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Rady Gminy Zawonia nr XXII/163/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zawonia. Teren objęty projektem planu miejscowego w obowiązującym planie przeznaczony jest pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, gdzie dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z prowadzoną działalnością, tereny rolnicze oraz drogi.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu podyktowane jest rozszerzeniem terenów inwestycyjnych przeznaczonych na funkcje produkcyjno – usługowe w celu rozwoju gospodarczego obszaru i zwiększenia zatrudnienia na lokalnym rynku pracy.

Działania planistyczne związane są również z potrzebą zmiany klasyfikacji drogi głównej oraz jej przebiegu, w związku z odstąpieniem przez Dolnośląską Służbę Dróg i Kolei od realizacji przedmiotowej drogi z przeznaczeniem na obwodnicę wsi Zawonia, a koniecznością zapewnienia rozwijającym się terenom o funkcji produkcyjno – usługowych dostępu do drogi wojewódzkiej, który ominie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zmniejszy natężenie ruchu na tych obszarach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1,2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) 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.411.142.2022.HL z dnia 27.04.2022 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Trzebnicy (znak pisma nr ZNS.922.3.24.2022.WR z dnia 11.07.2022 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania strefy produkcyjno - usługowej na terenie wsi Zawonia.

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 16.11.2023 r. – 08.12.2023 r. oraz przeprowadzono dyskusję publiczną w dniu 07.12.2023 r., a następnie w terminie 24.09.2024 r. – 16.09.2024 r. oraz przeprowadzono dyskusję publiczną w dniu 10.10.2024 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga do projektu planu.

Zgodność z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w projekcie planu uwzględniono:

- 1) **wymagania ładu 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 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 2024 r. poz.1130)

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) 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 2024 r. poz.1130)

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130) 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 projektowaną drogę zbiorczą. Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania terenu oraz brak wyznaczania nowej zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu, 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 objęciem planem obszaru położonego bezpośrednim sąsiedztwie 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 2024 r. poz.1130)

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 2024 r. poz.1130), przyjętej Uchwałą LX/378/2023 Rady Gminy Zawonia z dnia 21 grudnia 2023 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 LIX/364/2023 Rady Gminy Zawonia z dnia 30 listopada 2023 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analizę wpływów na finanse gminy uwzględniono w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno - usługowej na terenie wsi Zawonia”. Z prognozy finansowej wynika, że realizacja ustaleń planu wpłynie na finanse gminy. Projektowane zagospodarowanie związane będzie z wydatkami związanymi z realizacją celów publicznych, w tym inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

Prognoza przewiduje jednak duże wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz obrotu nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę powyższe, Wójt Gminy Zawonia uznał, że zasadnym jest przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy produkcyjno - usługowej na terenie wsi Zawonia.