

UZASADNIENIE
do uchwały nr Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Będkowo

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy jest wynikiem realizacji Uchwały Nr IX/108/15 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo i uchwały nr XXXVII/428/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 19 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 92 i nr 93 AM-1 obręb wsi Będkowo, zmienionej uchwałą Nr XLVII/569/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVII/428/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 19 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 92 i nr 93 AM-1 obręb wsi Będkowo.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową (w tym usługi nieuciążliwe i stacje paliw), usługi sportu i rekreacji, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny rolnicze, lasy, wody powierzchniowe śródlądowe, tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Z obszaru objętego planem wynikającego z granic uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu wyłączono:

- część terenów, których istniejące zagospodarowanie jest niezgodne z przeznaczeniem wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica;
- tereny na północy obrębu Będkowo, które nie uzyskały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze;
- tereny niezgodne z obowiązującym planem - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w gminie Trzebnica, w obrębie Będkowo, obejmującego działki nr 6/1 i 7/4 oraz części działek nr 5/5, 140 i 142 (uchwała Nr XXXI/262/97 Rady Miasta i Gminy Trzebnica z dnia 6 listopada 1997 r.);
- teren drogi ekspresowej S-5 oraz teren dawnej drogi krajowej nr 5, z uwagi na odmowę uzgodnienia projektu planu przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 27 lipca 2018 r. (pismo o syg. O.Wr.Z-3.438.96.2018.js) – organ sporządzający plan uznał, że obecnie brak jest możliwości uwzględnienia uwag zawartych w ww. piśmie dotyczących rozwiązań komunikacyjnych;
- część działki nr 1/4 obręb Będkowo (teren istniejącego Ośrodka Medycyny Paliatywnej i Hospicyjnej Będkowo Sp. z o.o. Sp. Komandytowa) w związku z odmową uzgodnienia projektu planu przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu pismem z dnia 9 sierpnia 2018 r. o syg. WZN.5150.241.2018.RK.

Ponowiono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie.

*Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie r. do r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu. Uwagi te zostały rozstrzygnięte w ustawowym trybie przez Burmistrza Trzebnicy w następujący sposób**

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego planem.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo, uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów o powierzchni 2,5975 ha na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 15 grudnia 2015 r. i o powierzchni 4,8540 ha na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 czerwca 2017 r. oraz zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów o powierzchni 0,1533 ha na mocy decyzji Ministra Środowiska z dnia 15 marca 2018 r.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- strefy B ochrony konserwatorskiej tożsame z historycznym układem ruralistycznym wsi Będkowo ujętym w ewidencji zabytków;
- obiektów ujętych w ewidencji zabytków;
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- stanowiska archeologicznego.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje tereny częściowo zainwestowane, położone w sąsiedztwie obszarów intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

7) Prawo własności

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

9) Potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych i wewnętrznych. W celu zapewnienia dojazdu do wszystkich nieruchomości wyznaczono terenu pod nowe drogi wewnętrzne.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Będkowo obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia zmiany planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Trzebnica”, uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy nr XLV/505/18 z dnia 14 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Trzebnica.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. *Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z**

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy Trzebnica oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

*Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Gminy Trzebnica uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo.**

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej