

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIX/136/2016

Rady Miejskiej w Żarkach

z dnia 11 maja 2016 r.

**w sprawie
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki,
dla obszaru miasta Żarki, zatwierdzonego uchwałą nr XLI/279/2014 Rady Miejskiej
w Żarkach z dnia 19 maja 2014 r.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, dla obszaru miasta Żarki, zatwierdzonego uchwałą nr XLI/279/2014 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 19 maja 2014 r., zwanej dalej zmianą planu, stanowi realizację uchwały Nr XLVI/311/2014 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki.

Opracowanie zmiany planu jest niezbędne dla prowadzenia polityki przestrzennej miasta, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniającej istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu.

Projekt zmiany planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz.199 z późniejszymi zmianami) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446). Do zmiany projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 353).

Prace nad projektem zmiany planu podjęto w związku z uchwałą Nr XLVI/311/2014 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki.

Obszar objęty opracowaniem posiada aktualne opracowanie ekofizjograficzne.

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej, pisemnie poinformowano instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granice opracowania i wyznaczając termin składania wniosków na dzień 19 czerwca 2015 r.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Burmistrz Miasta i Gminy Żarki rozpatrzył wnioski złożone do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z ustaleniami studium z uwzględnieniem opracowywanej zmiany studium.

Do projektu zmiany planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych.

Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia i opinie.

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko trwało w dniach od 14.03.2016 r. do 13.04.2016 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się w dniu 4.04.2016 r.

Termin składania uwag upłynął dnia 28.04.2016 r.

Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 6 uwag. Zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Żarki:

- uwagi nr 1, 2, 3 w Wykazie uwag nie zostały uwzględnione,
- uwagi nr 4, 5 w Wykazie uwag zostały częściowo uwzględnione, a częściowo nieuwzględnione,
- uwaga nr 6 w Wykazie uwag została uwzględniona.

Uwzględnienie częściowe uwag nr 4, 5 w Wykazie uwag oraz uwzględnienie uwagi nr 6 w Wykazie uwag polega na przesunięciu na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie działek stanowiących własność wnioskodawców. Uwzględnienie uwagi nie narusza interesów osób trzecich i nie skutkuje koniecznością powtarzania procedury wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu. Projekt zmiany planu został przedstawiony Radzie Miejskiej w Żarkach do uchwalenia wraz listą nieuwzględnionych uwag.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w studium stwierdzono, iż przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki, przyjętego uchwałą nr XI/70/2011 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 7 września 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XVII/112/2016 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 8 marca 2016 r.

Główny zakres zmian jakie projekt zmiany planu wprowadza do tekstu i rysunku planu obowiązującego polega na:

- korekcie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikającej z analizy istniejącego zagospodarowania terenu,
- umożliwieniu lokalizacji w terenach A37U, A45U, A50U, A51U, A52U, A53U, A1P, A3P, A4P, A5P, A6P, A7P, A8P, A9P, A10P, A11P, A1ITK urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do ich obsługi oraz przesyłu wytworzonej energii, takich jak:
 - o o mocy nie przekraczającej 100 kW z zakazem lokalizacji turbin wiatrowych,
 - o o mocy przekraczającej 100 kW wyłącznie w zakresie urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

- umożliwieniu lokalizacji w terenie A1ITK (w sąsiedztwie oczyszczalni) zabudowy usługowej w zakresie selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz tymczasowego gromadzenia odpadów przed ich transportem,
- korekcie przebiegu dróg, likwidacji ich fragmentów oraz lokalizacji nowych – z uwagi na istniejące podziały własnościowe, istniejące przebiegi i stan zagospodarowania terenu, jak również uwzględnienie przebiegów z poprzedniej edycji planu miejscowego,
- włączeniu do terenów zabudowy obszarów przeznaczonych pod zabudowę w poprzedniej edycji planu miejscowego lub w dostosowaniu do faktycznego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu lub jako niewielkie uzupełnienie istniejącego osadnictwa,
- zmianie polegającej na aktualizacji granic udokumentowanych złóż kopalin oraz aktualizacji granicy obszaru górniczego „Żarki”.

Jednocześnie stosownie do art. 41 pkt. 4 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z dnia 3 listopada 2015 r. poz. 1777) zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności zmieniającej art. 15 ust. 1 w zmianie planu spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres ustaleń, które projekt zmiany planu wprowadza do ustaleń planu obowiązującego uwzględnia:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się na przedmiotowym terenie oraz w jego otoczeniu,
- walory architektoniczne i krajobrazowe - wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały w zmianie planu dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych
 - w obszarze objętym zmianą planu nie zaistniała konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W zmianie planu zawarto ustalenia służące ochronie środowiska takie jak:
 - o umożliwienie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz z infrastrukturą techniczną konieczną do ich obsługi oraz przesyłu wytworzonej energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW z zakazem lokalizacji turbin wiatrowych, oraz o mocy przekraczającej 100 kW wyłącznie w zakresie urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
 - o umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz tymczasowego gromadzenia odpadów przed ich transportem.
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na rysunku zmiany planu skorygowano przebieg strefy „B” – ochrony elementów zabytkowych, ich rozplanowania i zabudowy. Z uwagi na zakres ustaleń projektu zmiany planu nie zaistniały przesłanki do wprowadzania dodatkowych wymagań do ustaleń planu obowiązującego w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – z uwagi na zakres ustaleń projektu zmiany planu nie zaistniały przesłanki do wprowadzania dodatkowych wymagań do ustaleń planu obowiązującego w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia zmiany planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.
- walory ekonomiczne przestrzeni - ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przeznaczenie poszczególnych terenów określone w ustaleniach zmiany planu służy wykorzystaniu potencjału terenu do jego dalszego rozwoju, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań, istniejącego sposobu użytkowania terenu oraz z zachowaniem ładu przestrzennego.
- prawo własności - w procesie przygotowywania projektu zmiany planu uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny, dla których należało wprowadzać ustalenia w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego - waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w opracowanej zmianie planu. Cel opracowania projektu zmiany planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na wprowadzenie korekt do ustaleń planu obowiązującego szczególnie w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - w zmianie planu uwzględniono wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenów zabudowy oraz nie związane bezpośrednio z ich obsługą.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu zmiany planu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - dokumentacja prac planistycznych dotycząca procedury opracowania zmiany studium pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - z uwagi na zakres ustaleń projektu zmiany planu nie zaistniały przesłanki do wprowadzania dodatkowych wymagań do ustaleń planu obowiązującego w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze planistycznej. Zmiana planu uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia zmiany planu służą także ochronie istniejącego stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Zakres ustaleń projektu zmiany planu polega przede wszystkim na wprowadzeniu korekt do ustaleń planu obowiązującego w sposób, który uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres ustaleń, które projekt zmiany planu wprowadza do ustaleń planu obowiązującego sprawia, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy będą spełnione warunki takie jak:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia zmiany planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego. Wprowadza się natomiast korekty w zakresie przebiegu dróg, likwidacji ich fragmentów oraz lokalizacji nowych – z uwagi na istniejące podziały własnościowe, istniejące przebiegi i stan zagospodarowania terenu, jak również uwzględnienie przebiegów z poprzedniej edycji planu miejscowego.
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Teren objęty opracowaniem cechuje się dobrym układem komunikacyjnym i możliwością obsługi terenu transportem zbiorowym.
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan obejmuje obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a zmiany wprowadzone do jego ustaleń nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Nowa zabudowa, która powstanie jako realizacja ustaleń zmiany planu stanowić będzie uzupełnienia zabudowy w istniejących terenach zabudowy i ich bezpośrednim sąsiedztwie, w terenach posiadających możliwość dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Żarki dla potrzeb oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki w latach 2011-2015”, przyjętej uchwałą Nr XVII/111/2016 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 8 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta i gminy Żarki.

W ww. analizie zawarto informacje, że tocząca się procedura związana z opracowywaniem zmian obowiązujących planów miejscowych na podstawie uchwały Nr XLVI/311/2014 Rady Miejskiej w Żarkach z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarki., która polega m. in. na korekcie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ma na celu uzyskanie jeszcze lepszej aktualności planu miejscowego zgodnie z oczekiwaniami inwestycyjnymi i poprawę warunków inwestowania w gminie.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że ustalenia zmiany planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Żarki.

Ustalenia planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia zmiany planu obejmują realizację dróg publicznych, związaną ze zmianą ich przebiegu.