

UZASADNIENIE

do uchwały nr..... Rady Gminy Domaniów z dnia..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Swojków w gminie Domaniów

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Domaniów jest wynikiem realizacji uchwały nr XV/93/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Swojków w gminie Domaniów.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie aktu prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, 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 Domaniów 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 2016 r. poz. 778 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.

Postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2017 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oławie negatywnie zaopiniował projekt pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. Zgodnie z opinią możliwe do realizacji w granicach planu obiekty mogą spowodować znaczne niekorzystne oddziaływanie pod względem emisji substancji szkodliwych, zapylenia, emisji uciążliwych zapachów oraz nadmiernego hałasu na istniejącą w niewielkiej odległości od granic omawianego terenu zabudowę mieszkalną. Zdaniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego ustalenia zawarte w projekcie mogą spowodować realizację na omawianym terenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W ocenie tutejszego organu ustalenia zawarte w §6 pkt 5 zapewniają właściwą ochronę terenów przyległych do obszaru objętego planem. Ponadto na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę inwestor będzie zobowiązany do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 1 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 353). Zgodnie zaś z wyrokiem NSA II OSK 1003/09 cyt "Jeżeli w oparciu o realia konkretnego przedsięwzięcia okaże się, że inwestycja może pogorszyć stan środowiska, to nie będzie mogła być realizowana. Nie jest natomiast konieczne wprowadzanie regulacji uniemożliwiającej realizację inwestycji zanim rzeczywiście okaże się, że może ona negatywnie oddziaływać na środowisko" nie należy ustalać w planie obligatoryjnego zakazu lokalizacji inwestycji mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto planowane w projekcie planu przedsięwzięcia stanowią rozbudowę i kontynuację istniejącej, na terenie objętym planem zabudowy. Wobec powyższego tutejszy organ uznał za nietrafne ograniczanie rodzaju przedsięwzięć ponad określone w §13 ust. 2 podstawowe i uzupełniające przeznaczenie terenu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny również negatywnie odniósł się do przyjętych parametrów zabudowy, co w opinii tutejszego organu wykracza poza jego właściwości rzeczowe.

W oparciu o art. 42 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 353) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie 23 maja 2017 r. do 21 czerwca 2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 31 maja 2017 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu zmiany planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Domaniów w ustawowym terminie.

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

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Przedmiotem planu jest wyznaczenie terenu pod obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, na którym wysokość i intensywność została dostosowana do lokalnych warunków. W planie nie wyznacza się terenów, dla których należało wprowadzić zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- strefy B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Swojków ujętym w ewidencji zabytków;
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- zabytku archeologicznego.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej. 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 nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje obszar zainwestowany, na terenie którego prowadzona jest działalność związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, w tym sprzedaż zbóż i nawozów. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału obszaru do ich dalszego rozwoju.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. 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.

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, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить 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. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na obszarze 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 zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów stanowiących własność prywatną. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu ochrony terenów sąsiednich przed uciążliwościami i ochrony krajobrazu kulturowego.

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

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem. W projekcie planu nie przewidziano wprowadzania nowych dróg, ani poszerzeń dróg istniejących, ze względu na brak takiej potrzeby.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie terenu o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Swojków, dla których ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Teren pod projektowaną funkcję został zlokalizowany w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej. 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 planu są zgodne z uchwałą nr XVIII/107/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

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 dodatkowymi wpływami do budżetu gminy z tytułu podatku od budowli. Jednocześnie w związku z uchwaleniem planu nie prognozuje się wydatków dla gminy.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu dostosowanie ustaleń dla terenu do aktualnego zapotrzebowania na rynku oraz umożliwienie kontynuacji i rozwoju istniejącego przeznaczenia.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Swojków w gminie Domaniów, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Domaniów 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 Domaniów.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Domaniów uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Swojków w gminie Domaniów.