

UZASADNIENIE

do uchwały nr..... Rady Gminy Domaniów
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Grodziszowice w gminie Domaniów.**

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Domaniów jest wynikiem realizacji uchwały nr XXIV/138/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Grodziszowice w gminie Domaniów.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr XXV/146/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Farma Wiatrowa - Domaniów 3" (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 4 stycznia 2017 r., poz. 58).

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod infrastrukturę techniczną – radiokomunikację związaną z budową masztu telekomunikacyjnego. Teren objęty planem stanowi część obszaru oznaczonego w Studium jako ZL - tereny lasów, dla których jako funkcję uzupełniającą ustalono m.in. obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. 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.

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 od 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. Przedmiotem planu jest wyznaczenie terenu pod infrastrukturę techniczną – radiokomunikację, której parametry zabudowy dostosowane zostały do wymagań technologicznych. 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 zabytków archeologicznych oraz strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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 terenu, zapewniającego dojazd do nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje obszar nie zainwestowany, na terenie którego planowana jest infrastruktura techniczna – radiokomunikacja, w tym budowa masztu, budynków związanych z infrastrukturą techniczną oraz sieci infrastruktury technicznej.

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. Na obszarze objętym planem nie występują grunty prywatne stanowiące własność osób fizycznych, w związku z czym nie było konieczne uwzględnienie interesu prywatnego. 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 leży poza granicami jednostki osadniczej wsi Grodziszowice. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń w zakresie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Projektowana na terenie funkcja nie wymaga wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej. Za realizację niezbędnej infrastruktury technicznej odpowiada inwestor.

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 nieruchomości gruntowych, powierzchni użytkowej oraz 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 wynikającego z potrzeby realizacji infrastruktury technicznej związanej z radiokomunikacją.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Grodziszowice 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 w obrębie ewidencyjnym Grodziszowice w gminie Domaniów.