

UZASADNIENIE

do uchwały nr Rady Gminy Domaniów
z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Wierzbno w gminie Domaniów

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Domaniów jest wynikiem realizacji Uchwały Nr XXX/188/17 Rady Gminy Domaniów z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbno w gminie Domaniów, zmienioną uchwałą nr XXXI/195/17 Rady Gminy Domaniów z dnia 22 czerwca 2017 r.

Przedmiotem zmiany planu jest wprowadzenie zmian w tekście uchwały nr VIII/43/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 10 czerwca 2015 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 23 czerwca 2015 r., poz. 2693), zmienionej uchwałą nr XXV/147/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 28 grudnia 2016 r., (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 4 stycznia 2017 r., poz. 59) i sprostowanej obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 27 kwietnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 2 marca 2017 r., poz. 1042) – zwanej dalej planem, w zakresie ustaleń określających zasady kształtowania zabudowy dotyczące kolorystyki połączy dachowych i możliwości sytuowania budynków gospodarczych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną - na terenie oznaczonym symbolem 30MN, a także w zakresie ustaleń określających obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 8U, 1U/P, 2U/P, 1RM, 2RM, 3RM, 6RM, 7RM, 8RM, 16RM, 18RM, 19RM, 1RU, 2ZP, 3ZP i 4ZP - poprzez skorygowanie błędnych zapisów uchwały, sprzecznych z rysunkiem.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

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

W trakcie przygotowywania projektu zmiany 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 zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem nr WSI.410.474.2017.DK z dnia 15 listopada 2017 r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oławie pismem nr ZNS.621.12.2017.AZ z dnia 31 października 2017 r. uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany planu w oparciu o art. 48 ust. 1a 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 2017 r., poz. 1405).

*Projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od r. do r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu r. W wyznaczonym terminie wpłynęła/nie wpłynęła uwaga do projektu planu. Uwaga ta została rozstrzygnięta w ustawowym trybie przez Wójta Gminy Domaniów.**

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 zmiany planu zawierają ustalenia dotyczące kolorystyki połączy dachowych i możliwości sytuowania budynków gospodarczych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną - na terenie oznaczonym symbolem 30MN. Pozostałe parametry zostały zawarte w planie i nie podlegały zmianie.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia w zakresie wskaźników urbanistycznych i parametrów dotyczących zabudowy oraz zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały zawarte w planie i nie podlegały zmianie.

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

W zmianie planu nie było wymagane wprowadzanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ponieważ zostały one zawarte w planie. W toku opracowywania zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie było konieczności uzyskiwania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

W zmianie planu nie było wymagane wprowadzanie ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ponieważ zostały one zawarte w planie. W obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej w związku z czym plan i projekt zmiany planu nie zawierają ustaleń w tym zakresie.

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

W zmianie planu nie było wymagane wprowadzanie ustaleń w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych ponieważ zostały one zawarte w planie.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia zmiany planu skierowane są na wykorzystanie w pełni walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez rozszerzenie zasad kształtowania zabudowy w sposób ułatwiający zagospodarowanie.

7) Prawo własności

W procesie przygotowywania zmiany planu uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9) Potrzeby interesu publicznego

Potrzeba i waga interesu publicznego zostały przeanalizowane i uwzględnione. Zmiana planu nie obejmuje terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie generuje zobowiązań finansowych dla gminy.

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

W zmianie planu nie było wymagane wprowadzanie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ponieważ zostały one zawarte w planie.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany 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

W zmianie planu nie było wymagane wprowadzanie ustaleń w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności ponieważ zostały one zawarte w planie.

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 kolorystyki połączy dachowych i możliwości sytuowania budynków gospodarczych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w

odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną - na terenie oznaczonym symbolem 30MN. W pozostałym zakresie interes prywatny i publiczny został uwzględniony w planie.

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

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu i przedmiotowa zmiana planu ich nie zmienia.

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

Ustalenia zmiany 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. Zgodnie z syntezą Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujący plan miejscowy wymaga zmiany poprzez dostosowanie do przepisów odrębnych i uwzględnienie zgłaszanych wniosków mieszkańców. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowa zmiana planu 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 zgodna.

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 zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie zmiany planu w badanym obszarze nie będzie wiązało się ze zwiększeniem wpływów i wydatków 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 warunków zagospodarowania do aktualnego zapotrzebowania oraz skorygowanie błędnych zapisów w planie.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbno w gminie Domaniów, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy Domaniów oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbno w gminie Domaniów.