

UZASADNIENIE:

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Gryfów Śląski - 2 i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XLI/213/14 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że:
„plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części miasta Gryfów Śląski – 2, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej Gminy Gryfów Śląski do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235 ze zmianami).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.230.2014.DK z dnia 02 lipca 2014 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lwówku Śląskim Postanowieniem znak ZNS.9082.2.4.2014 z dnia 20 czerwca 2014 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska
– pismem znak WSI.410.310.2015.JN.2 z dnia 03 września 2015r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lwówku Śląskim –
Postanowieniem znak ZNS.9082.3.4.2015 z dnia 7 lipca 2015r.

W terminie od 02 października 2015 r. do 3 listopada 2015 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 9 października 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 17 listopada 2015 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły 3 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gminy i Miasta Gryfów Śląski Zarządzeniem nr 113/2015 z dnia 01.12.2015 r.

Sposób rozpatrzenia uwag spowodował wyłącznie zmianę obowiązującej linii zabudowy na linię nieprzekraczalną, w obrębie 1 działki, z zachowaniem jej położenia. Zmiana dokonana została na wniosek dysponenta terenu. Korekta ta sankcjonuje ustalenia obecnie obowiązującego planu miejscowego, który uzyskał wszelkie wymagane uzgodnienia. Zatem w wyniku uwzględnienia uwagi zmianie nie ulega istniejąca sytuacja terenowo – prawna, nie zachodzi także ingerencja w uprawnienia i interes prawny osób trzecich. Decyzja ta nie ma także wpływu na rozstrzygnięcie złożonych wniosków. Uwzględnienie uwagi nie

narusza przepisów odrębnych. W tej sytuacji uwzględnienie uwagi nie wymagało powtórzenia procedury planistycznej.

Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko uwagi, ani wnioski nie wpłynęły.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta Gryfów Śląski i nie obejmuje gruntów leśnych. W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska Gminy Gryfów Śląski stwierdziła iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfów Śląski. Projekt planu bazował na opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfów Śląski w 2015 r.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; grunty rolne położone poza strefą osadnictwa pozostają w zwartych kompleksach, co umożliwia prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej; na obszarze objętym planem grunty leśne w całości zachowują swoje dotychczasowe przeznaczenie i pozostają cennym komponentem środowiska naturalnego;
- ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów w zakresie ochrony zabytków (budynków i obszarów), w tym zabytków archeologicznych, oraz kształtowanie nowo realizowanej zabudowy w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej oraz lokalnej tradycji w zakresie skali, formy i materiałów wykończeniowych; na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez koncentrowanie zabudowy, przeciwdziałanie jej rozproszeniu i minimalizowanie długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektując prawa nabyte oraz wskazując pod inwestycje publiczne głównie grunty gminne i skarbu państwa; uwzględnia także

wnioski i uwagi w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;

- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny poprzez zagwarantowanie niezbędnych terenów pod inwestycje celu publicznego, a także poprzez przyjęte ustalenia zgodne z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując złożone wnioski oraz uwagi. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, a zmiany dotychczasowych ustaleń odpowiadają złożonym wnioskom. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców miasta w tym wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfów Śląski, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ściśle powiązanie z istniejącym układem osadniczym miasta. Zabudowa usytuowana jest 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).

Gmina Gryfów Śląski nie przeprowadziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, tym samym plan nie został oceniony pod kątem zgodności z wynikami tej analizy.

Jak wskazano w analizie skutków finansowych uchwalenia planu, dokument ten wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:

- oferta gruntów gminnych przeznaczonych pod zabudowę (sprzedaż) wyniesie ok. 12,35 ha;
- na cele komunikacyjne gmina przeznaczy 2,44 ha gruntów własnych, z czego 1,01 ha zostanie wykorzystane pod lokalny układ komunikacyjny, a 1,43 ha to teren zarezerwowany pod południową obwodnicę miasta. Do wykupu pod projektowane drogi pozostanie 2,05 ha, w tym 0,63 ha pod drogi lokalne a 1,42 ha pod obwodnicę. W porównaniu z obecnie obowiązującym planem łączne zobowiązania gminy wobec

osób trzecich z tytułu wykupu gruntów na cele komunikacyjne zmniejszą się – wielkość terenów wymagających wykupu zmaleje o 1,21 ha. Zapewnienie terenów niezbędnych pod budowę dróg lokalnych wymagać będzie pozyskania terenów o powierzchni 0,69 ha w miejsce 1,38 ha ustalonego w obecnym planie;

- okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej dotyczyć będą części działki nr 95/3, która w dotychczasowym planie przeznaczona jest pod usługi sportu – zespół boisk (US). W planie teren ten został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powierzchnia terenu wynosi ok. 5,62ha. O wzroście wartości nieruchomości można również mówić w odniesieniu do terenów zmieniających przeznaczenie z działalności gospodarczej (w tym produkcji) i usług na mieszkalnictwo. Łączna powierzchnia gruntów prywatnych w tej kategorii to ok. 10,5ha. Należy jednak podkreślić, że w tym przypadku wzrost wartości nieruchomości może być niewielki. Zależać będzie od sytuacji rynkowej - wielkości podaży oraz kształtowania się cen.
- W planie teren ten został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powierzchnia terenu wynosi ok. 5,62 ha;
- pełne wyposażenie terenów przeznaczonych pod nowe zainwestowanie w sieci wodociągowe i kanalizacyjne będzie wymagało wybudowania ok. 2,6km w/w sieci;
- długość dróg publicznych (bez obwodnicy) stanowiących nowe inwestycje to 1880 m;
- ważną, trwałą korzyścią z realizacji planu będą dochody gminy z tytułu podatków lokalnych. Podatki te będą systematycznie rosły w miarę postępów w zagospodarowywaniu terenów. Szczegółowa kalkulacja tego parametru została przedstawiona w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.