

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania południowej części miasta Gryfów Śląski

I. Podstawowe dane o terenie

1. Projektem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został objęty teren położony u zbiegu ulic Jeleniogórskiej i Wojska Polskiego, o powierzchni niespełna 4 ha.
2. W stanie istniejącym są to grunty zainwestowane, zajmowane przez zabudowę o funkcji usługowej lub mieszkaniowej z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi.
3. Teren jest w pełni uzbrojony, w sąsiednich ulicach poprowadzono sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne i teletechniczne.
4. Dla wyżej wymienionego terenu w obowiązującym planie ustalono jako przeznaczenie podstawowe szeroko rozumiane usługi, natomiast funkcja mieszkaniowa jest funkcją uzupełniającą. Planuje się zmianę przeznaczenia analizowanego obszaru i ustalenie również funkcji mieszkaniowej jako funkcji podstawowej alternatywnie lub łącznie do usług.

II. Stan prawny i stopień zgodności ze studium

1. Aktualnie dla południowej części miasta Gryfów Śląski obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony 30 grudnia 2004 r. uchwałą Nr XL/132/04 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski. Plan ten obejmuje obszar ograniczony ulicami Wojska Polskiego i Jeleniogórską, południową granicą miasta Gryfów Śląski, rzeką Kwisą i rzeką Oldzą. W planie teren objęty niniejszą analizą oznaczono symbolem 12 U ustalając usługi jako przeznaczenie podstawowe. Funkcje uzupełniające to: *„funkcja mieszkaniowa – jako kontynuacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej - na działkach położonych przy ul. Wojska Polskiego, na działkach nr 8/6 i 8/7 oraz ewentualnie 4/2, 4/4, 4/5 i 4/7, parkingi dla użytkowników, obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, obiekty gospodarcze i garaże związane z przeznaczeniem podstawowym, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów antenowych i innych urządzeń emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące”*.
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy określono w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski przyjętym uchwałą Nr XIII/105/2000 Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski z dnia 24 lutego 2000r. z późniejszymi zmianami. Dla większości omawianego terenu, który w studium oznaczono symbolem Uz, zakłada się jako funkcję dominującą: *„szeroko pojęte usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, turystyki, wypoczynku i sportu z towarzyszącą zielenią”* natomiast funkcje towarzyszące to: *„mieszkalnictwo istniejące oraz projektowane (ograniczone do właścicieli lub użytkowników obiektów podstawowych), usługi nieuciążliwe (handel detaliczny, gastronomia, administracja), zieleń urządzona o funkcjach kompozycyjnych, rekreacyjnych i ochronnych, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, obsługa transportu (wyłącznie na terenach przylegających do głównych szlaków komunikacyjnych)”*. Niewielki teren położony w sąsiedztwie planowanej obwodnicy oznaczono symbolem MII, ustalając

„mieszkalnictwo jednorodzinne i wielorodzinne o niskiej intensywności” jako funkcję dominującą, a „usługi, obiekty i urządzenia sportowo – rekreacyjne, zieleń kompozycyjną i rekreacyjną, komunikację lokalną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej” jako funkcje towarzyszące i uzupełniające.

3. Planowana zmiana zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfów Śląski i nie wymaga jego zmiany.

III. Materiały geodezyjne

Dla całego analizowanego terenu Starostwo Powiatowe w Lwówku Śląskim dysponuje aktualnymi mapami zasadniczymi mapami ewidencji gruntów. Do celów analitycznych będą również wykorzystywane mapy topograficzne.

IV. Niezbędny zakres prac planistycznych

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) wprowadziła obowiązek opracowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian w problematyce określonej w art. 15 ust. 2. W przypadku analizowanego terenu nie zachodzi konieczność uwzględnienia dodatkowej problematyki określonej w art. 15 ust. 3.
2. Dla prawidłowego sporządzenia projektu zmiany planu konieczne będą opracowania analityczne z zakresu uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, inwentaryzacji urbanistycznej, inwentaryzacji istniejącego uzbrojenia, powiązań komunikacyjnych, wyprzedzające prace planistyczne. W dalszych pracach nad projektem zmiany planu niezbędne będzie wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.
3. Analizowany teren nie wymaga przygotowania wniosków o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

V. Wnioski końcowe

1. W momencie sporządzania obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego większość budynków zlokalizowanych w obrębie analizowanego obszaru była wykorzystywana na cele usługowe bądź usługowo – mieszkaniowe. Uzasadnionym było więc ustalenie usług jako funkcji podstawowej. Za takim przeznaczeniem terenu przemawia również bliskie sąsiedztwo obciążonej dużym ruchem ulicy Jeleniogórskiej – miejskiego odcinka drogi krajowej nr 30. Jak wynika z przeprowadzonej analizy wprowadzony ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapis ograniczający lokalizację funkcji mieszkaniowej jedynie do ściśle określonych w uchwale terenów stanowi istotną przeszkodę w zagospodarowaniu omawianego terenu. Dotyczy to w szczególności działki zajmowanej przez dawną przychodnię rejonową, która w stanie istniejącym pozostaje niezagospodarowana.
2. Teren poddany analizie położony jest przy wjeździe do miasta, bezpośrednio przy głównej ulicy i winien stanowić wizytówkę miasta od strony południowo - wschodniej. Dlatego też istotnym jest umożliwienie jego zagospodarowania poprzez dostosowanie zapisów planu do bieżących potrzeb.
3. W związku z powyższym przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla południowej części Gryfowa obejmującej analizowany teren uznaje się za zasadne.

4. Należy jednak pamiętać, że wprowadzana funkcja mieszkaniowa wymaga ochrony, w szczególności przed uciążliwościami związanymi z ruchem samochodowym prowadzonym ulicami Jeleniogórką i Wojska Polskiego, dlatego sporządzając zmianę planu należy przyjąć rozwiązania umożliwiające tę ochronę.