

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Trzebnica

Rada Miejska w Trzebnicy podjęła w dniu 31 maja 2017 r. uchwałę nr XXVIII/316/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica.

Obszar objęty uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, o powierzchni około 222 ha, położony jest w północno-zachodniej części miasta Trzebnica.

Dla północnej części obszaru objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Nowy Dwór, uchwalony uchwałą nr XVII/182/08 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 19 czerwca 2008 r., zmieniony uchwałą nr XXIII/248/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 grudnia 2016 r. oraz uchwałą nr XLI/470/18 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 4 czerwca 2018 r.

Część obszaru, dla której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położona jest w granicach terenów oznaczonych w obowiązującym planie symbolami:

- R – teren rolniczy,
- AG – teren aktywności gospodarczej,
- P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- Z – teren zieleni izolacyjnej,
- KDL – teren ulicy lokalnej,
- KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

Południowa część obszaru objętego projektem planu nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica” uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy Nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r., ze zmianami, teren objęty planem położony jest w granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych, oznaczonych symbolami 3.P/U i 4.P/U – obszar aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na środowisko, w tym gospodarowanie wodami i grunty rolne i leśne;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wprowadzenie ustaleń, dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony konserwatorskiej;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji komercyjnych zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami i sąsiedztwem istotnych ciągów komunikacyjnych;
- prawo własności - plan nie wprowadza ustaleń mogących naruszać prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- potrzeby interesu publicznego - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad ich zagospodarowania Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono dostęp obszaru z przyległych, istniejących dróg, dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów zaprojektowano układ dróg publicznych i wewnętrznych, powiązany z układem zewnętrznym;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ze względu na specyfikę obszaru objętego planem – lokalizację strefy aktywności gospodarczej nie planuje się dużego udziału pieszych w ruchu. Natomiast szerokość wyznaczonych dróg w liniach rozgraniczających jest na tyle duża, aby możliwa była lokalizacja ścieżek rowerowych.

W projekcie planu nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej, tym samym nie ma zastosowania wymóg, dotyczący lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Obszar objęty planem położony jest poza terenem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Taka lokalizacja obszaru, przeznaczonego na zabudowę produkcyjną, magazynową i składową oraz usługową jest prawidłowa pod względem urbanistycznym. Jednocześnie teren przeznaczony pod rozwój zabudowy, położony jest bezpośrednio wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Trzebnicy podjęła uchwałę Nr XLII/431/10 z dnia października 2010 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami wyżej wymienionego dokumentu.

Procedura sporządzenia planu

Burmistrz Gminy Trzebnica po podjęciu przez Radę Miejską w Trzebnicy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- 2) zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) sporządził projekt planu rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- 5) wystąpił o:
 - a) opinie o projekcie planu do:
 - gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
 - Burmistrza Gminy Prusice, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
 - właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska
 - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
 - starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - b) uzgodnienie projektu planu z:
 - wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

- organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
 - właściwymi zarządcami dróg,
 - właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
 - właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
 - właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
- c) stwierdził, że nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- W toku uzgodnienia projektu planu do Burmistrza Trzebnicy wpłynęło Postanowienie Generalnej Dyrekcji Dróg krajowych i Autostrad Oddział we Wrocławiu znak O.WR.Z-3.438.87.2020.js z dnia 04.07.2020 r. odmawiające uzgodnienia projektu planu i wnoszące uwagi do tego projektu. Burmistrz Gminy Trzebnica przeanalizował złożone uwagi i skorygował projekt planu, odnosząc się do poszczególnych uwag:
1. ad. 1 ustalenia planu w zakresie linii rozgraniczających nie mogą naruszać aktualnego stanu prawnego pasa drogowego drogi krajowej nr 15 - działka nr 20 AM 41 stanowi pas drogowy drogi krajowej. Projekt planu został skorygowany, zgodnie ze złożoną uwagą.
 2. Ad. 2 – na rysunku planu brak wskazania powiązania projektowanej drogi 4KDD z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych. Przeanalizowano projekt planu i stwierdzono, że droga, oznaczona dotychczas symbolem 4KDD łączy się z drogą, oznaczoną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1KD-D, która włącza się do drogi krajowej, oznaczonej symbolem 1KD-G (ul. Prusickiej). Po korekcie projektu planu droga ta uzyskała numer 8KDD.
 3. Ad. 3. Brak ustaleń planu w zakresie skomunikowania terenu oznaczonego symbolem 8P/U w sposób niezależny od drogi krajowej nr 15. Dla obsługi komunikacyjnej terenu, oznaczonego dotychczas symbolem 8P/U, a po korekcie planu symbolem 3P/U wyznaczono drogę wewnętrzną, oznaczona symbolem 6KDW, która łączy ten teren z drogą wewnętrzną – działką nr 67/138 AM 36 i następnie poprzez działkę nr 67/65 AM 39 z drogą gminną – ul. Akacjową.
 4. Nie do przyjęcia jest podłączenie projektowanej drogi 3KDL do drogi krajowej nr 15 (1KDGP) przy jednoczesnym funkcjonowaniu skrzyżowania tej drogi z ul. Prusicką. Burmistrz przeanalizował kwestię włączenia drogi 2KDL i stwierdził, że przebieg tej drogi jest zgodny z przebiegiem drogi, oznaczonej symbolem KDD8, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Nowy Dwór. Dlatego też organ stwierdził, że nie wprowadza w tym zakresie żadnego nowego rozwiązania komunikacyjnego. Po korekcie projektu planu droga ta uzyskała numer 1KDL.
 5. Należy przeanalizować rozgraniczenie terenów 1KDGP i 2KDPG. Przeanalizowano to rozgraniczenie i skorygowano projekt planu.

6. Dla projektowanych wzdłuż drogi krajowej nr 15 (2KDGP) dróg dojazdowych (KDD) należy zapewnić odpowiednią izolację zapobiegającą olśnieniu. Drogi dojazdowe i drogi wewnętrzne odsunięto od drogi, oznaczonej symbolem 2KDG, tak aby zapobiec olśnieniom.
7. Podłączenia tych dróg na wlotach bocznych projektowanych skrzyżowań głównych należy odsunąć poza strefę oddziaływania skrzyżowania. Drogi dojazdowe i drogi wewnętrzne odsunięto od drogi, oznaczonej symbolem 2KDG a ich włączenie odsunięto poza stref oddziaływania skrzyżowania.
8. Projektując układ drogowy należy dążyć do koncentrowania wlotów na skrzyżowaniach osiowo – zmieniono układ projektowanych dróg, aby w jak największym stopniu polepszyć bezpieczeństwo ruchu na obszarze objętym planem.
9. Projektowane skrzyżowanie drogi 4KDL do drogi krajowej nr 15 na łuku poziomym o ograniczonej widoczności ... opiniuje się negatywnie. Przesunięto drogę 4DKL, włączając ją do drogi krajowej nr 15 w miejscu uzgodnionym w sposób roboczy z zarządcą drogi i dodatkowo wyznaczono teren drogi 5KDL, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
10. Z uwagi na tranzytowy charakter drogi oraz występujące ograniczenia widoczności ... należy wyeliminować funkcje usługowe. Ograniczono przeznaczenie terenów, położonych po zachodniej stronie drogi oznaczonej symbolem 2KDGP do zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej.
11. Z uwagi na znaczny obszar nowego zainwestowania o funkcjach przemysłowo-usługowych ... należy przeanalizować przyjęte rezerwy terenu pod projektowane skrzyżowania na ciągu drogi krajowej, zwłaszcza w obszarze skrzyżowania z drogą powiatową. Organ przeanalizował złożone do planu wnioski i stwierdził, że ze stanowiska zarządców dróg nie wynika potrzeba wyznaczana dodatkowych terenów na lokalizację skrzyżowań.

W toku uzgodnienia projektu planu do Burmistrza Trzebnicy wpłynęło Postanowienie Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei znak ZP.7634.208.2020 z dnia 08.07.2020 r. odmawiające uzgodnienia projektu planu i wnoszące uwagę do tego projektu – na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały – przeprojektować należy włączenia dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL do drogi wojewódzkiej. Burmistrz Gminy Trzebnica przeanalizował złożoną uwagę i skorygował projekt planu. Burmistrz przeanalizował kwestię włączenia drogi 2KDL, która w skorygowanym projekcie planu uzyskała numer 1KDL i stwierdził, że przebieg tej drogi jest zgodny z przebiegiem drogi, oznaczonej symbolem KDD8, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obręb wsi Nowy Dwór. Dlatego też organ stwierdził, że nie wprowadza w tym zakresie żadnego nowego rozwiązania komunikacyjnego. Organ zrezygnował z włączenia drogi, która w projekcie planu była oznaczona symbolem 1KDL do drogi wojewódzkiej, gdyż twierdził, że obsługa terenu może odbywać się poprzez istniejącą drogę – działki nr 88/1 i 72/2 obręb Małuszyn.

- 6) Wystąpił ponownie o uzgodnienie projektu planu z zarządcami dróg i uzyskał pozytywne uzgodnienia skorygowanego projektu planu;
- 7) ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy oraz na stronie internetowej Gminy Trzebnica a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami;

- 8) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 7, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;
- 9) rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt 8, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
- 10) wprowadził zmiany do projektu zmiany planu wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 8, a następnie w niezbędnym zakresie ponowił uzgodnienia;
- 11) przedstawił Radzie Miejskiej w Trzebnicy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 8.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.