

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../2023 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II

Rada Miejska w Trzebnicy podjęła w dniu 25 marca 2021 r. uchwałę nr XXIII/260/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 34 ha, położony jest w południowo-wschodniej części miasta Trzebnica. Obszar sąsiaduje z terenami zabudowanymi, zurbanizowanymi oraz terenami leśnymi.

W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej w Trzebnicy uwalonego uchwałą nr XX/214/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r. zmieniona uchwałą nr XLIII/488/18 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 9 sierpnia 2018 r. oraz uchwałą nr V/56/19 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 12 marca 2019 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Raszów i miasta Trzebnica, uchwalony uchwałą nr XXXIX/407/22 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 czerwca 2022 r.

Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach terenów oznaczonych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami:

1. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. Up/US – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji;
3. ZP – tereny zieleni urządzonej;
4. UP – tereny usług publicznych;
5. WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
6. W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
7. KDZ – tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej;
8. KDL – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej
9. KDD – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;
10. KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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, obszar objęty planem jest położony na terenie jednostek oznaczonych symbolami:

1. 2.UP – obszary usług publicznych;
2. 3.UP – obszar usług publicznych;
3. 2.ZP – obszary zieleni urządzonej;
4. 2.MN – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5. 2.MW – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
6. 2.KDZ – ważniejsze drogi klasy zbiorczej.

Celem uchwalenia przedmiotowego planu jest poprawa układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica”.

Podczas sporządzenia projektu planu organ przeanalizował at. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu ustalono:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

5. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
6. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. W projekcie, ze względu na stan faktyczny i prawny obszaru objętego oraz ustalone przeznaczenie terenów nie określono następujących wymogów:
 1. zasad kształtowania krajobrazu;
 2. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 4. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 5. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II uwzględniono:

1. 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;
2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności;
3. 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 i potrzeby osób niepełnosprawnych;
4. walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;
5. prawo własności – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na prawo własności;
6. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;
7. potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny;
8. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
9. 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 i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej

prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego;

10. 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 Gminy Trzebnica uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II ustalono możliwość sytuowania nowej zabudowy.

W związku z tym w następujący sposób uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę z bezpośrednio przyległych, istniejących i projektowanych dróg
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie terenów zainwestowanych miasta, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg publicznych
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w planie wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie terenów zainwestowanych miasta, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg publicznych;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – w planie przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową działki w części zainwestowane oraz położone w bezpośrednim sąsiedztwie takich działek.

Obszar objęty planem położony jest w obszarze o częściowo wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Taka lokalizacja terenów przeznaczonych pod zabudowę jest prawidłowa pod względem urbanistycznym. Jednocześnie tereny położone są bezpośrednio wzdłuż istniejącego, wyposażonego w infrastrukturę techniczną, ciągu komunikacyjnego.

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 XLV/505/18 z dnia 14 września 2018 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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,
 - regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
 - właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
 - 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,
 - właściwym zarządcą drogi,
 - 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,
 - zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,
 - dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) wprowadził następujące zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 7) ogłosił, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu 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 planu rozwiązaniami;
- 8) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 6, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;
- 9) rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt 11, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
- 10) wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11, a następnie w niezbędnym zakresie ponowił uzgodnienia;
- 11) przedstawił radzie gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 7.

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.