

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gotartów

Zgodnie z uchwałą Nr IX/161/19 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zainwestowanych wsi Gotartów, Burmistrz Miasta Kluczborka przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. W związku z trwającym procesem realizacji drogi ekspresowej S-11 po trasie odbiegającej od zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niezbędnym stała się aktualizacja studium w powyższym zakresie. W związku z koniecznością zachowania zgodności ustaleń planu z zapisami studium, obszar opracowania ograniczono uchwałą Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XXVIII/429/21 z dnia 27 stycznia 2021 r., do obszarów, dla których zaszła potrzeba korekty ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gotartów.

Celem zmiany planu jest weryfikacja i uwzględnienie wniosków dotyczących wybranych terenów, które wpływały do Urzędu Miejskiego przez okres kilku lat. Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w przedmiotowej procedurze dokonano zmian projektowych na rysunku obowiązującego planu, w odniesieniu do konkretnych terenów:

- zmiana przeznaczenia terenu usług komercyjnych o symbolu U-3 na teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (załącznik graficzny nr 1.1),
- zmiana przeznaczenia części terenu użytków rolnych na teren usług komercyjnych (powiększenie terenu aktualnego przeznaczenia usług komercyjnych - załącznik graficzny nr 1.2),
- zmiana przeznaczenia części terenów użytków rolnych na tereny zabudowy zagrodowej – umożliwienie rozbudowy istniejących gospodarstw rolnych (załączniki graficzne nr 1.3 i 1.4),
- zmiana przeznaczenia części terenu zabudowy zagrodowej i terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych symbolu na tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz zagrodowej wraz z niewielkim powiększeniem terenów (załączniki graficzne nr 1.5 i 1.6).

Rozwiązania zawarte w sporządzanej zmianie planu, zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kluczbork przyjętego uchwałą nr XXVI/230/16 Rady Miejskiej w Kluczborku z dnia 17 lipca 2016r.

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

1) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określa się minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustala zasady obsługi komunikacyjnej terenów, dla wybranych terenów określa warunki podziału nieruchomości z uwzględnieniem minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy, a w odniesieniu do terenów będących przedmiotem przeprowadzanej procedury, zmiana planu wprowadza również wskaźniki intensywności zabudowy.

2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W celu zachowania walorów historycznych miejscowości, w zmianie planu ustalono strefy ochrony konserwatorskiej oraz zawarto zapisy chroniące cenna zabytkową zabudowę.

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

W odniesieniu do ochrony środowiska, zmiana planu określa dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem. W wybranych terenach zabudowy zagrodowej, zmiana planu ogranicza wielkość dopuszczalnej hodowli. W celu ochrony stanu powietrza wprowadza ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

- 4) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
Na obszarach objętych zmianą planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zmiana planu uwzględnia wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:
- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,
 - ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
- W odniesieniu do terenów będących przedmiotem przeprowadzanej procedury, uwzględnia się potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 5) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego.
Na obszarach objętych zmianą planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem działalności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.
- 6) Wymagania dotyczące praw własności.
W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i zmiana planu w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.
- 7) Wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze sporządzenia zmiany planu wystąpiono o wnioski do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 8) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.
W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w zmianie planu ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie, na obszarach objętych zmianą planu, lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną i gaz, jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, w na obszarach objętych zmianą planu, dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.
- 9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
Stosownie do art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu zmiany planu oraz o możliwości zapoznania z dokumentacją sprawy w siedzibie Urzędu Miejskiego.
- 10) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
W projekcie zmiany planu wprowadza się nowe tereny inwestycyjne na obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie tworzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- rozpatrzono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu przez osoby fizyczne, stanowiące materiał analityczny w zakresie społecznych warunków realizacji założeń projektu zmiany planu,
- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu przez właściwe organy i instytucje,
- wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu zmiany planu.

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

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

- 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie zmiany planu lokalizowano nowe tereny inwestycyjne w formie uzupełnień istniejącej tkanki w bezpośrednim sąsiedztwie układu drogowego co zapewnia optymalne warunki obsługi nowych inwestycji w zakresie obszarów objętych zmianą planu.
 - 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, należy stwierdzić, iż obszar wsi nie jest obsługiwany poprzez środki publicznego transportu zbiorowego.
 - 3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy stwierdzić, iż obszary objęte zmianą planu nie dotyczą ciągów komunikacyjnych mogących służyć ww. celom.
 - 4) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w zmianie planu zaprojektowano obszary nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i oraz system komunikacji drogowej.
4. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stwierdza się, iż zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Kluczborku Nr XXVII/246/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork z dnia 31 sierpnia 2016 r. iż plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący wieś Gotartów jest aktualny. Jednocześnie, zgodnie z opracowaniem p.n. "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kluczbork", aktualizacja polityki przestrzennej w planach miejscowych powinna następować w zależności od potrzeb.
5. W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowa zmiana planu stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

6. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w zmianie planu nie zaprojektowano inwestycji, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy.