

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie Czarnków w gminie Legnickie Pole

Zgodnie z uchwałą Nr XXIII.194.2021 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie Czarnków w gminie Legnickie Pole, Wójt Gminy Legnickie Pole przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Celem zmiany planu – zwanej dalej w uzasadnieniu planem, jest aktualizacja polityki przestrzennej na obszarze objętym opracowaniem. Rozwiązania zawarte w zmianie planu zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy wprowadzonym w wersji ujednoliconej uchwałą Nr XLIV.30.2019 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 29 stycznia 2019 r., Rada Gminy Legnickie Pole.

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

- 1) Z uwagi na specyfikę opracowania, niżej wymieniona problematyka nie dotyczy przedmiotowego opracowania:
 - ochrona dóbr kultury współczesnej,
 - ochrona gruntów leśnych,
 - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz interesu publicznego,
- 2) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy.
- 3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
W planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.
- 4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
W zmianie planu uwzględniono ww. problematykę poprzez wprowadzenie zapisów zmierzających do ochrony obszaru objętego strefą ochrony archeologicznej oraz obiektu wpisanego do ewidencji zabytków, stanowiących element dziedzictwa kulturowego.
- 5) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych lub zagrożonych powodzią.
W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:
 - wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do rodzaju terenów 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 planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.
Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem nowych terenów budowlanych, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy.
- 7) Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia.

- 8) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów, poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło jak również określono zasady odprowadzenia ścieków oraz zagospodarowania odpadów. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze 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 przepisów *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu. Zawarto również informację, iż z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy.

- 10) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Przedmiotowy plan wprowadza nowe tereny inwestycyjne, w rejonie terenów zurbanizowanych wyposażonych w sieć wodociągową wymagającą jedynie ewentualnie rozbudowy.

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

W procesie tworzenia przedmiotowego 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:

- uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu 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 planu nie wprowadzono rozwiązań mogących wpłynąć na konieczność dodatkowego rozwoju sieci dróg publicznych mających na celu skomunikowanie nowego obszaru planowanych inwestycji.
- 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz rozwiązań przestrzennych, ułatwiających

przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy stwierdzić, iż w zmianie planu nie dotyczy powyższej problematyki.

- 3) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, należy stwierdzić, iż planowane nowe tereny inwestycyjne położone są bezpośrednim sąsiedztwie tkanki zurbanizowanej wsi.
4. W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów 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.
5. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie nie zaprojektowano inwestycji wymagających rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, które zgodnie z przepisami odrębnymi, stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy. Przewidywany sposób zagospodarowania terenu objętego planem, przyniesie Gminie dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz ewentualnie opłat adiacenckich.

WÓJT GMINY
Rafał Plezia

