

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Chocianowiec

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXXIX.277.2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec (z późn. zm.).

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) form ochrony przyrody;
- 3) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują takie elementy jak: formy ochrony przyrody, dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały (przyjęta skala rysunku planu wynika z dużej powierzchni obszaru będącego przedmiotem opracowania, dla ułatwienia i czytelności rysunku oraz wydruku przyjęto daną skalę zamiast domyślnej skali 1:1000);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Obecnie w gminie Chocianów obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, przyjęte uchwałą Nr LXXIV/509/2023 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 grudnia 2023 r.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami projektu Studium.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w gminie Chocianów, w obrębie Chocianowiec w centralnej części gminy. Projekt planu zakłada zachowanie dotychczasowych przeznaczeń terenów, z dodatkowym

uwzględnieniem wniosków mieszkańców oraz zamiarów inwestycyjnych gminy. Tereny objęte opracowaniem planuje się przeznaczyć pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zachować dotychczasowe przeznaczenia terenów z obecnie obowiązującego planu. Projekt planu zakłada również przeznaczenia terenów pod lokalizację instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 500 kW na terenach przemysłowych. Obsługa komunikacyjna terenów zostanie zapewniona przez istniejące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami projektowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a w przypadku braku takich gruntów, przy konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §14 uchwały. Obsługa komunikacyjna terenów została zapewniona przez przylegające drogi publiczne oraz projektowane drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe i wewnętrzne;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §14 uchwały. W planie wyznaczono tereny dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów została zapewniona przez przylegające drogi publiczne oraz projektowane drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe i wewnętrzne;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w §14 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych

w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Po umieszczeniu w dniu 19 sierpnia 2022 r. ogłoszenia/obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Po uwzględnieniu pozostałych wniosków złożonych przez instytucje, kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz właściwym organom uzgadniającym i opiniującym. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. r. Po rozpatrzeniu uwag, które można było składać do r. oraz odbytej dyskusji publicznej w dniu r. projekt planu został przekazany do uchwalenia;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §14 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

3.Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby opracowanego projektu planu sporządzono Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny

oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby projektowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chocianów.

4. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jak i podstawowego środka transportu – zostało spełnione, ponieważ w projekcie planu projektowana zabudowa została wyznaczona w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, jako uzupełnienie lub kontynuacja, dla której przebieg komunikacji zbiorowej został już ustalony;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez dopuszczenie na projektowanych terenach ciągów pieszych i rowerowych. Ponadto, w celu zapewnienia spójności i ciągłości projektowanych układów komunikacyjnych wprowadza się tereny dróg wewnętrznych jako uzupełnienie;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina Chocianów nie posiada sporządzonej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego Prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż projekt planu przyniesie do budżetu Gminy Chocianów.

7. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 19 sierpnia 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły wnioski osób fizycznych. Wpłynęły również wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, w tym wymogi zakresu Prognozy oddziaływania na środowisko, został przygotowany projekt planu zgodnie z ustaleniami projektowanego studium. Kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz właściwym organom uzgadniającym i opiniującym. W wyniku otrzymanych pism instytucji, projekt planu skorygowano i przekazano do ponownych uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Zarządciem Powiatu oraz Zarządciem Dróg Powiatowych. W trakcie trwania procedury wyłączono również z obszaru opracowania tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Chocianowic (przyjętego uchwałą Nr XXXV/225/2009 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 24 czerwca 2009 r.), obejmujące m.in. udokumentowane złoże Chocianowiec. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Do projektu planu wpłynęły 3 uwagi. Po rozpatrzeniu uwag, projekt planu został przekazany do ponownego wyłożenia.

8.Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Projekt planu zakłada zachowanie dotychczasowych przeznaczeń terenów, z dodatkowym uwzględnieniem wniosków mieszkańców oraz zamiarów inwestycyjnych gminy. Tereny objęte opracowaniem planuje się przeznaczyć pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zachować dotychczasowe przeznaczenia terenów z obecnie obowiązującego planu. Dodaje się również tereny przeznaczone pod lokalizację instalacji fotowoltaicznych, w tym o mocy powyżej 500 kW na terenach przemysłowych.

Na obszarze opracowania uwzględniono obszary i obiekty wpisane do rejestru oraz do gminnej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochrony archeologicznej, strefę „K” ochrony krajobrazu, granicę korytarzy ekologicznych, strefy sanitarne od cmentarza oraz linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym.

9.Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów