

UZASADNIENIE
do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń

Rada Miejska Środzie Śląskiej podjęła uchwałę nr XXXVIII/400/21 z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębach Komorniki, Święte, Juszczyń. Plan miejscowy obejmuje swoim zakresem wprowadzenie możliwości realizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii na terenie przewidziany w planie obowiązującym pod tereny aktywności gospodarczej.

Sporządzony projekt zmiany planu wyczerpuje określony w ustawie za dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz, 741) zakres problematyki oraz jest zgodny z kierunkiem rozwoju przedmiotowego terenu, przewidzianym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Środa Śląska. Dla przedmiotowego obszaru Studium określa tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania ładu przestrzennego zostały spełnione poprzez wyznaczenie terenów pod realizację zabudowy usługowej, produkcyjnej i terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ustalenia dla nich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały spełnione poprzez, ustalenie geometrii dachów, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, modernizację i rozbudowę sieci rozdzielczych w postaci kabla doziemnego oraz wyznaczenie strefy ochrony walorów widokowych panoramy miejscowości Święte.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami
i ochrony gruntów rolnych leśnych

Wymagania ochrony środowiska zostały spełnione poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, uregulowanie gospodarki ściekowej, zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. W zakresie gospodarowania wodami ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Ustalono także korytarz migracyjny wzdłuż cieków wodnych. Teren objęty planem nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały spełnione poprzez ustalenie w projekcie planu zasad postępowania z przedmiotami i obiektami o cechach zabytkowych oraz wyznaczenie obszaru ochrony zabytków archeologicznych i strefy ochrony walorów widokowych miejscowości Święte.

Na obszarze objętym planem brak jest dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały spełnione poprzez zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnych z przepisami odrębnymi oraz ustalenia ilości miejsc parkingowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zapisy planu nie wpływają na walory ekonomiczne przestrzeni.

Prawo własności.

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności oraz nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zapisy planu miejscowego nie wpływają na nieruchomości niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, a przede wszystkim na drogi publiczne, linie kolejowe, wodne szlaki komunikacyjne, obiekty wojska, policji, straży granicznej.

Potrzeby interesu publicznego.

Zapisy planu miejscowego nie mają wpływu na potrzeby interesu publicznego - cele publiczne o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponad lokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym), a w szczególności na wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, ich budowę i utrzymywanie, budowę i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochronę nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowę obiektów ochrony zdrowia.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci
szerokopasmowych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały spełnione poprzez dopuszczenie realizacji na terenie objętym planem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

Zapisy planu miejscowego nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania, w
tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa zostało spełnione poprzez możliwość składania wniosków do planu miejscowego. Wnioski do planu miejscowego składać można było do 10 maja 2021r.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostanie spełnione poprzez udokumentowanie dotychczasowych czynności formalno – prawnych.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody,
do celów zaopatrzenia ludności.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Obszar objęty zmianą planu położony jest w podstrefie Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, uzupełnienie zapisów planu obowiązującego o możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających

energię z odnawialnych źródeł energii jest zgodne z zamierzeniami właścicieli nieruchomości oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Śląska.

Zgodnie z art. 17, pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, która wykazała wzrost dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu.

Sporządzona została również prognoza oddziaływania planu miejscowego na środowisko, która nie wykazała negatywnego oddziaływania.

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

Zapisy planu stanowią uzupełnienie obowiązującego przeznaczenia terenu o możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i nie mają wpływu na układ komunikacyjny.

Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Plan miejscowy nie wyznacza terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Ustalenia planu nie będą miały wpływu na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy

Plan nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę, obejmuje uzupełnienie zapisów planu obowiązującego o możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania będzie miało pozytywny wpływ na dochody gminy. Możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii przyczyni się do wzrostu podatku od nieruchomości.