

dot. XI/8
—

UZASADNIENIE
do uchwały nr
Rady Miejskiej w Świdnicy
z dnia

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnica – Kraszowice i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.), a także zobowiązań wynikających z uchwały nr XXVII/313/17 Rady Miejskiej w Świdnicy z dnia 27 stycznia 2017r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że:
„plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnica – Kraszowice, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Świdnicy do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018r. poz. 2081 z późn. zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.127.2017.DK.2 z dnia 21 kwietnia 2017 r.,
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy Postanowieniem znak ZNS.600.6.2017.EK z dnia 18 kwietnia 2017 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – pismem znak WSI.410.95.2018.JN z dnia 16 marca 2018 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świdnicy – opinia pozytywna na podstawie art. 25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn.zm).

W terminie od 31 maja 2019 r. do 1 lipca 2019 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu, a dnia 17 czerwca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 15 lipca 2019 r. przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu wpłynęła 1 uwaga, dotycząca terenu MN,U., dotycząca zmiany typu zabudowy, wskaźników zabudowy, formy dachów oraz minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej. Uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Świdnica rozstrzygnięciem z dnia 7 sierpnia 2019r. Zmiany wprowadzone do projektu planu w wyniku uwzględnienia uwagi dotyczyły wyłącznie zasad kształtowania

zabudowy na terenie MN,U.6, bez ingerencji w pozostałe ustalenia planu, w tym dyspozycje funkcjonalne, linie rozgraniczające czy linie zabudowy. W związku z tak ograniczonym zakresem korekt, nie zachodziła konieczność ponownienia uzgodnień. Z ostrożności kwestia ta została dodatkowo skonsultowana z wojewódzkim konserwatorem zabytków (pismo znak GPA.6721.1.2017 z dnia) 1 sierpnia 2019r., który potwierdził brak konieczności ponownego wystąpienia o uzgodnienie. Nie zachodziła także konieczność powtórzenia konsultacji społecznych ponieważ wprowadzona korekta dotyczyła wyłącznie terenu stanowiącego własność Wnoszącego oraz gminy Świdnica i nie wiązała się z naruszeniem uprawnień bądź interesu prawnego innych podmiotów.

Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Po etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, przed przedłożeniem uchwały Radzie Miejskiej do uchwalenia, wpłynął wniosek dotyczący uwzględnienia istniejącej funkcji mieszkaniowej w granicach terenu U1. W związku z powyższym, uznając wniosek za zasadny, w uchwale wprowadzono stosowne korekty uwzględniając jednocześnie zapisy obecnie obowiązującego planu. Ponadto doprecyzowano ustalenia dotyczące stref ochrony sanitarnej od cmentarza. Powyższe zmiany nie wymagały powtórzenia procedury formalno-prawnej, gdyż zachowano bez zmian przeznaczenie podstawowe terenu, dając jedynie możliwość opcjonalnego zagospodarowania terenu w sposób zgodny ze stanem istniejącym oraz z dotychczasowym przeznaczeniem terenu.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień oraz uwag zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta i nie obejmuje gruntów leśnych. W związku z powyższych w ramach planu nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Świdnicy stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica. Ustalone w planie przeznaczenie terenów oraz położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania uwzględniają dyspozycje studium.

W pracach nad przedmiotowym dokumentem korzystano z opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla obszaru miasta w 2008 roku [Kurpiewski i in. 2008]. Oceniono, że może ono stanowić bazę do projektowania, po uwzględnieniu zaktualizowanych informacji o stanie środowiska przedstawionych w diagnostycznej części prognozy oddziaływania na środowisko, w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019r. poz. 1396), tj. charakterystykę poszczególnych elementów przyrodniczych na obszarze objętym planem i ich wzajemnych powiązań.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w

nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego i pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;

- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszar objęty planem obejmuje tereny zainwestowane oraz niewielkie kompleksy gruntów rolnych oraz wody powierzchniowe. Ingeruje w kompleksy gruntów rolnych w nieznacznym stopniu, zajmując pod zainwestowanie tereny nie objęte ochroną i wskazane pod takie wykorzystanie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Tym samym nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;
- na obszarze objętym planem występują budynki wpisane do rejestru zabytków oraz budynki, obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków, a także stanowisko archeologiczne. Plan ustala ochronę obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zawiera ustalenia gwarantujące właściwą ochronę potencjalnych znalezisk archeologicznych; w granicach projektu planu nie występują także dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie możliwości inwestycyjnych terenów zainwestowanych oraz poprzez przeznaczenie na cele inwestycyjne nowych terenów przyległych do obszarów zurbanizowanych oraz reprezentujących niską przydatność rolniczą, zgodnie z dyspozycjami suikzp. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także złożone wnioski w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny – nie uszczupla puli terenów pod inwestycje celu publicznego, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując złożone wnioski. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy w tym wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań. Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym miasta zwartość poprzez wykorzystanie istniejących rezerw inwestycyjnych w granicach terenów zainwestowanych oraz przeznaczając pod nową zabudowę tereny rolnicze położone w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami zainwestowanymi. Na terenach rolniczych wprowadzono zakazy zabudowy kubaturowej za wyjątkiem: altan działkowych i obiektów gospodarczych dopuszczonych przepisami szczególnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166 ze zm.).

Prezentowany plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, przyjętej przez Radę Miejską w Świdnicy w dniu 28 września 2018r. uchwałą nr XLVIII/510/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świdnica oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Świdnica – Kraszowice wskazuje, że uchwalenie tego planu przysporzy miastu następujących korzyści finansowych:

- zwiększenie podatków od nieruchomości od nowoprojektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę przy ul. Śląskiej i w rejonie ul. Rzemieślniczej,
- sprzedaż gruntów miejskich na terenie przeznaczonym pod zabudowę przy ul. Śląskiej,
- możliwość pobrania opłaty planistycznej w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę przy ul. Śląskiej.

Po stronie wydatków przewiduje się konieczność budowy uzbrojenia terenu przy ul. Śląskiej (tj. sieci wodno-kanalizacyjne).

Nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych. Nowoprojektowane tereny obsługiwane będą poprzez system dróg wewnętrznych.

Mając na względzie powyższe, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.

RADCA PRAWNY

mgr Tadeusz Zawadzki

DYREKTOR WYDZIAŁU
Marta Osiecka
Małgorzata Osiecka