

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Rolniczej

Zgodnie z uchwałą Nr LIV/418/18 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 18 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Rolniczej, Burmistrz Olesna przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,4 ha. Celem planu jest przygotowanie kolejnych terenów związanych rozwojem przedsiębiorczości na terenie Miasta Olesna w sąsiedztwie dużego obszaru przeznaczonego pod aktywność gospodarczą. Plan sporządzono na mapie zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego. Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy wprowadzonego przez Radę Miejską w Oleśnie uchwałą Nr XV/132/15 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 28 grudnia 2015 r. zmienionego uchwałą Nr XVIII/142/19 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 26 listopada 2019 roku.

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.
W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość i geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, określono warunki podziału nieruchomości w postaci określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki urbanistyczne.
- 2) Wymagania dotyczące zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.
W celu ochrony walorów krajobrazowych w planie wprowadzono zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
- 3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.
W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Z uwagi na sąsiedztwo terenu z obszarami przeznaczonymi pod rozwój funkcji produkcyjnej i usługowej oraz położenie w granicach miasta Olesno, ochrona gruntów rolnych nie stanowi w tym przypadku problematyki uwzględnianej przez projekt planu. W celu ochrony zasobów wód podziemnych, w terenach zagrożonych zanieczyszczeniem gruntu substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi ustalono obowiązek utwardzenia terenu oraz zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.
- 4) Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
W planie stwierdzono brak problematyki związanej z występowaniem dóbr kultury współczesnej, dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- 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 zagrożenia powodziowego, terenów osuwiskowych lub innych czynników.
W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:
 - ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - ustalenie obowiązku zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego.
Na obszarze planu ustalono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów aktywności gospodarczej w postaci strefy przeznaczonej pod rozwój tego typu

terenów, co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

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 obronności i bezpieczeństwa państwa.

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

9) 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 infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, energię elektryczną, gaz i sposobu odprowadzenia ścieków. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

10) 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 Miejskim 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 Miejskiego. Na etapie dwóch wyłożeń do wglądu publicznego, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. W ramach drugiego wyłożenia do wglądu publicznego, na stronie BIP umieszczono projekt wraz z prognozą. W ogłoszeniach poinformowano o terminie dyskusji publicznej nad projektowanymi rozwiązaniami zmiany planu.

11) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przedmiotowy plan nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

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:

- a) wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,
- b) wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu stanowiące materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń projektu planu,
- c) wnioski określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu,
- d) politykę Gminy określoną studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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 wskazano układ drogowy oparty na istniejących drogach.
 - 2) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji w liniach rozgraniczających drogi ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-rowerowych.
 - 3) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w planie zaprojektowano nowy obszar zabudowy jako dalszy rozwój terenów aktywności gospodarczej w rejonie występowania sieci infrastrukturalnych.
4. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stwierdza się, iż w opracowaniu p.t. "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Olesno", stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVIII/215/12 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie *oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Olesno*, obszar miasta Olesno ujęty jest w rozdziale "Wieloletni program sporządzania planów miejscowych" i wskazany do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego.
5. 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.
6. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w wyniku realizacji ustaleń planu należy się spodziewać wpływów do budżetu z tytułu podatków oraz z tytułu sprzedaży gruntów gminnych objętych opracowaniem. Plan nie wprowadza obciążeń dla Gminy związanych z uzbrojeniem terenów inwestycyjnych lub budową dróg publicznych.