

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OLEŚNIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Gorzowskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r., poz. 241 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/217/20 z dnia 8 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Gorzowskiej oraz po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olesno przyjętego uchwałą nr Rady Gminy Olesno z dnia {studium zostanie przyjęte wyprzedzająco w stosunku do planu}

Rada Miejska w Oleśnie,
uchwala, co następuje

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Gorzowskiej, zwany dalej planem.
2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1: 1000;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o 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;
 - 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2020 r., poz. 177 z późn.zm.).

§ 2.

Na rysunku planu określa się oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 5) granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 6) granica strefy obserwacji archeologicznej;
- 7) wymiarowanie odległości w metrach;
- 8) obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią trójstopniową;
- 9) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów.

§ 3.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej z nadziemnych ścian wszystkich budynków oraz wiat i altan; linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
 - a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren;
- 3) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, infrastrukturę techniczną oraz zaplecze parkingowe i garażowe, dojścia i dojazdy oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe oraz altany i wiaty;
- 4) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych – w odniesieniu do działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 6) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie może być realizowane jako samodzielna funkcja terenu - w odniesieniu do działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 7) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

- 8) **zielen wysoka** - zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m;
- 9) **trójstopniowa zielen** – drzewa liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2 m, krzewy o wysokości powyżej 0,5 m, zielen niska, trawy, byliny;
- 10) **wysokość zabudowy** - przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu rodzimego a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

§ 4.

Nie ustala się ogólnych **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ze względu na brak występowania problematyki.

§ 5.

Ustala się ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**.

- 1) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu:
 - a) instalacji do wytwarzania podstawowych produktów farmaceutycznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub biologicznych,
 - b) instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych,
 - c) instalacji do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz przekroczenia standardów emisyjnych, jeżeli zostały ustalone, ani też powodować przekroczenia standardów jakości środowiska naturalnego, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) W zakresie kształtowania zieleni zaleca się obsadzanie granic działek od strony ulic w formie żywopłotów.

§ 6.

Nie ustala się **zasad kształtowania krajobrazu** ze względu na brak występowania problematyki.

§ 7.

1. Ustala się **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**: wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, w granicach której z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz w sąsiedztwie kościoła odpustowego pod wezwaniem św. Anny uznanego za Pomnik Historii), wszelkie działania inwestycyjne związane z pracami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Z uwagi na sąsiedztwo kościoła odpustowego pod wezwaniem św. Anny uznanego za Pomnik Historii ustala się w celu zapewnienia ochrony wartości widokowych i krajobrazowych wprowadzenie obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią trójstopniową.
3. Nie ustala się **zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** ze względu na brak występowania problematyki.

§ 8.

Nie ustala się **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ze względu na brak występowania problematyki.

§ 9.

Nie uwzględnia się **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania problematyki.

§ 10.

Określa się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenu PU określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°.

§ 11.

Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**:

- 1) w granicach określonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 metrowej strefy ochronnej od cmentarza, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących żywność oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

- 2) w granicach określonych na rysunku planu w odległości od 50m do 150m strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w której ustala się zakaz zaopatrywania w wodę ze studni zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie **infrastruktury technicznej - sieci dystrybucyjnej**:
- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom;
 - 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej;
 - 2) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego oraz średniego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych o średnim i niskim napięciu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych: poprzez wodociąg; dopuszcza się lokalizację zbiorników przeciwpożarowych.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych: obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:
- 1) paliwo płynne, gazowe, elektryczne przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz odnawialne źródła energii z wyłączeniem wiatraków o maksymalnej mocy poniżej 100 KW;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
 - 3) zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe należy lokalizować, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej: dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru,
 - 2) wzdłuż istniejących oraz planowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane, w granicach których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

Określa się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

- a) dla usług, zakładów produkcyjnych, baz: 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,
- b) składów i magazynów: 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,
- c) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde rozpoczęte 50 miejsc.

§ 14.

Nie ustala się **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**.

§ 15.

Ustala się **stawkę procentową**, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 16.

1. Ustala się **teren produkcyjno-usługowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1PU**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) produkcja, przemysł, składy, magazyny,
 - b) usługi,
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty administracyjno-socjalne,

- b) obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleni.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) dowolny kształt dachu,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi: 15m;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi: 50%;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy wynosi: 0.001;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy wynosi: 1.00;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: 20%;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 3m do 17m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 8) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki obowiązują przepisy odrębne;
 - 9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 10) wyznacza się obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią, który należy zagospodarować trójstopniową zielenią, przy czym dopuszcza się lokalizację dojazdów.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenu odbywać się może:
 - a) z drogi publicznej – ul. Leśnej,
 - b) z drogi publicznej - ul. Gorzowskiej poprzez działki gminne nr 570, 569, 528,
 - c) z drogi wewnętrznej, położonej poza granicami planu,
 - d) poprzez służebność gruntową;
 - 2) warunkiem lokalizacji zabudowy jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy opizp;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

§ 17.

W granicach planu traci moc uchwała nr XXVII/196/16 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 28 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulic: Leśnej, Rolniczej, Targowej, Sienkiewicza, Gorzowskiej i Sosnowej opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2016 r., poz. 2134.

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Olesna.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Gorzowskiej

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Decyzja o dokonaniu zmiany planu miejscowego została podyktowana koniecznością przywrócenia możliwości lokalizacji zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą w związku z roszczeniem wynikającym z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293 z późn.zm.).

Celem zmiany planu jest przywrócenie na wskazanym terenie możliwości lokalizacji terenów związanych z aktywnością gospodarczą, które zostały zmienione na tereny doleśień w dokumencie przyjętym uchwałą nr XXVII/196/16 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 28 września 2016 r.

W celu doprowadzenia dokumentów planistycznych do pierwotnego stanu Rada Miejska w Oleśnie podjęła uchwałę nr XXVII/216/20 z dnia 8 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olesno oraz uchwałę nr XXVII/217/20 z dnia 8 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Gorzowskiej.

Teren ten położony jest w granicach zwartego obszaru osadniczego, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących zakładów produkcyjnych oraz położony jest przy skrzyżowaniu ul. Leśnej z ul. Gorzowską (drogą wojewódzką nr 487). Od północy ograniczony jest przez ul. Leśną, od zachodu ul. Gorzowską, natomiast od południa i wschodu sąsiaduje z terenami aktywności gospodarczej – m.in. istniejący zakład produkcyjny ORAS Olesno Spółka z o.o. Producent armatury sanitarnej. Teren ten ma zapewnioną obsługę komunikacyjną oraz dostęp do infrastruktury technicznej.

Zmiana przeznaczenia podyktowana jest wyżej wskazanymi uwarunkowaniami formalno-prawnymi. Nie ma możliwości zastosowania alternatywnej lokalizacji, bądź przeniesienia inwestycji na inny teren, już przeznaczony pod działalność gospodarczą w obowiązującym planie. Poprzez przedmiotową zmianę dojdzie do ponownego przekształcenia terenu z funkcji rolniczej na funkcję związaną z aktywnością gospodarczą.

Równolegle przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – wskazano w §16.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego uwzględniające walory architektoniczne tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – wskazano w §7.

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

Projekt w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie wprowadzono zasad kształtowania krajobrazu.

Grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn.zm.). W przypadku zmiany ich przeznaczenia z rolnego i leśnego na cele nierolnicze i nieleśne jest wymagane uzyskanie zgody właściwego organu. Ze względu na fakt, iż obszar objęty planem obejmuje grunty rolne klas nie podlegających ochronie nie zachodzi konieczność wystąpienia o powyższe zgody.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary wymagające ochrony.

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

§ 9 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

W granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani obiekty i obszary chronione z ustawy o ochronie przyrody.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego planu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Szczegółowe wyliczenia i prognozowane dane zostały zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Policją, Strażą Graniczną.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Uwzględniono również istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W granicach planu nie przewiduje się obecnie, ale umożliwia w przyszłości realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

Projekt zmiany planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ponadto w §16 ust. 3 określono zasady obsługi komunikacyjnej – zgodnie z wnioskami zarządców stosownych dróg.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Olesna na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- Rada Miejska w Oleśnie podjęła uchwałę nr XXVII/217/20 z dnia 8 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Oleśnie w rejonie ulicy Gorzowskiej,
- Zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego,
- Ogłoszono w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, BIPie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków – do 17 listopada 2020 r.; w tym terminie wnioski nie wpłynęły;
- Projekt został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie z terminem składania uwag do
- W ww. terminie wpłynęły uwagi uwzględnione/nieuwzględnione przez Burmistrza Olesna.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt zmiany planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

2.13. 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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono uwag.

Ustalenia zmiany miejscowego planu uwzględniają interes publiczny.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z jego uchwaleniem – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Olesna wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

2.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Rada Miejska w Oleśnie podjęła Uchwałę Nr z dnia roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Olesno. Uwzględniła ona możliwość sporządzania planów miejscowych w przypadku pojawienia się bieżących potrzeb w tym zakresie.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina Olesno z tytułu uchwalenia planu miejscowego zawarty jest w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.