

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom.

Zgodnie z uchwałą Nr 44/2019 Rady Miejskiej w Strzegomiu z dnia 22 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie 3 miasta Strzegom, Burmistrz Strzegomia przystąpił do sporządzenia ww. dokumentu planistycznego. Celem zmiany planu jest korekta zapisów obowiązującego planu na obszarze objętym opracowaniem w zakresie przeznaczenia terenu oraz parametrów zabudowy. Dokument planistyczny sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego w skali 1:1000. Procedura planistyczna przeprowadzona została zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

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

1) Z uwagi na specyfikę opracowania, niżej wymieniona problematyka nie dotyczy przedmiotowego opracowania:

- ochrona dóbr kultury współczesnej,
- ochrona gruntów rolnych i leśnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz interesu publicznego,
- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

2) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria dachu. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych, ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy budynków.

3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii.

4) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W zmianie planu uwzględniono ww. problematykę poprzez wprowadzenie zapisów zmierzających do ochrony historycznych śladów i artefaktów z minionych epok, stanowiących element dziedzictwa kulturowego.

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 terenów osuwiskowych oraz zagrożonych powodzią.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarza,
- ustalenie obowiązku zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych.

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów aktywności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy.

7) Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i zmiana planu w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia.

- 8) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.
W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, w zmianie planu dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących oraz budowy nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
Stosownie do art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany 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 zmiany planu.
 - 10) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
W obwieszczeniu i ogłoszeniu o których mowa w art. 17 pkt 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zawarto informację, iż z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego.
2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
W procesie tworzenia przedmiotowej zmiany 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:
 - uwzględniono wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu przez właściwe organy i instytucje,
 - wzięto pod uwagę wnioski określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu stanowiącej materiał analityczny w zakresie ekonomicznych warunków realizacji założeń zmiany planu,
 - wzięto pod uwagę skutki dla środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń zmiany planu.
 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
 - 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, należy stwierdzić, iż obszar opracowania nie wymaga realizacji nowych dróg publicznych;
 - 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, stwierdza się, iż w zmianie planu nie dotyczy powyższej problematyki.
 - 3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, stwierdza się, iż w zmianie planu nie dotyczy powyższej problematyki.
 - 4) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, należy stwierdzić, iż obszar opracowania jest położony w strefie zurbanizowanej, z dostępem do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.
 4. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stwierdza się brak wskazań i wniosków wynikających z ww. opracowania dla przedmiotowego obszaru. Uchwała Rady Miejskiej w Strzegomiu w

sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegom oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta w dniu 29 października 2014 r. (Nr 85/14), i dopuszczono w niej sporządzanie zmian obowiązujących planów w wyniku uzasadnionych potrzeb oraz zamierzeń inwestycyjnych.

5. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w zmianie planu nie przewidziano nowych inwestycji, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy.