

## **Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Świercze w rejonie ulic: Częstochowskiej i Weselnej**

Zgodnie z uchwałą Nr LIV/416/18 Rady Miejskiej w Oleśnie z dnia 18 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Świercze w rejonie ulic: Częstochowskiej i Weselnej, Burmistrz Olesna przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,5 ha. Celem planu jest uregulowanie sytuacji konfliktowej pomiędzy kolidującymi między sobą różnymi rodzajami zabudowy – zabudową mieszkaniową i zabudową produkcyjno – usługową. 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 w zależności od rodzaju zabudowy, 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 historycznych i krajobrazowych w planie wprowadzono zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz sformułowano ustalenia dotyczące rozwiązań architektonicznych, mające na celu ochronę i zachowanie krajobrazu zurbanizowanego.
- 3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.  
W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalny poziom hałasu dla chronionej akustycznie zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Ze względu na stopień zainwestowania terenu, charakter zabudowy oraz przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ochrona gruntów rolnych nie stanowi w tym przypadku istotnej bariery rozwoju. Nowe tereny inwestycyjne nie obejmują gruntów chronionych (obszary gruntów klasy III zostały już zainwestowane lub przeznaczone na cele przemysłowe w planie zagospodarowania, który utracił ważność). 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:  
- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,

- 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 odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- 6) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego.

Na obszarze planu utrzymano możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów aktywności gospodarczej w postaci dużej strefy przeznaczonej pod rozwój tego typu terenów, co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania znaczących 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, w 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 w niewielkim zakresie wprowadza nowy teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (dwie działki budowlane).

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 wewnętrznych.
  - 2) W zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, należy stwierdzić, iż w związku ze znikomym powiększeniem terenów mieszkalnych w rejonie istniejącej zabudowy, w planie nie przewiduje się aktywizacji obszarów pod zabudowę mieszkalną stanowiących nowe trendy osiedli, dla których system publicznego transportu zbiorowego miałby znaczenie.
  - 3) W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono ustalenia dotyczące możliwości realizacji w liniach rozgraniczających dróg.
  - 4) W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w planie zaprojektowano nowe obszary nowej zabudowy jako uzupełnienie zabudowy istniejącej 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 wsi Świercze 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 od gruntów i budynków. Plan wprowadza obciążenia dla Gminy związane z rozbudową infrastruktury technicznej, natomiast nie przewiduje się budowy dróg publicznych.