

## UZASADNIENIE

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony dla działek nr 40/3, 40/4, 41 i 42/2 położonych przy ul. Pocztovej w obrębie Sulików. Teren jest w całości wolny od zabudowy i zajmuje go zieleń, w przewadze nieurządzona oraz uprawy rolne. W granicach obszaru objętego planem znajdują się też sieci infrastruktury technicznej. Dla analizowanego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulików przyjęty uchwałą Nr XXXI/197/2001 z dnia 29 maja 2001 roku. Plan ten był w latach późniejszych kilkakrotnie zmieniany, zmiany te dotyczyły wyodrębnionych obszarów i nie obejmowały obszaru będącego przedmiotem niniejszej zmiany planu. Zgodnie z ustaleniami tego planu teren objęty aktualną zmianą planu oznaczono symbolem „26 UO”, a w ustaleniach szczegółowych ustalono, że jest to teren projektowanego gimnazjum. Ze względu na mniejszy niż obecnie wymagany, stopień szczegółowości ustaleń planu z 2001 roku – zarówno części tekstowej jak i graficznej, problemy z interpretacją niektórych zapisów, jak również dezaktualizację części ustaleń i pojawiające się nowe potrzeby inwestycyjne Gmina zdecydowała o konieczności dokonania zmian obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulików.

Zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) przed rozpoczęciem prac planistycznych zostały przeprowadzone analizy: zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności jego przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików.

Politykę przestrzenną miasta określono w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików” przyjętym uchwałą XLVI/368/22 Rady Gminy Sulików z dnia 29 grudnia 2022 r. Objęty projektem niniejszej zmiany planu obszar, zgodnie z obowiązującym studium leży w części w granicach strefy usługowej oznaczonej symbolem „U”, w części jest to strefa aktywności gospodarczej oznaczona symbolem „AG”.

W konsekwencji przeprowadzonych analiz rozpoczęcie prac planistycznych uznano za zasadne. W dniu 15 czerwca 2021 r. Rada Gminy Sulików podjęła uchwałę Nr XXIX/224/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Sulików. W pierwszej połowie 2023 r. zdecydowano, że prace nad zmianą planu zostaną podzielone i będą sporządzane etapowo, dla mniejszych obszarów położonych w granicach obrębu Sulików. Projektem zmiany planu sporządzanym w I etapie objęto obszar leżący w rejonie ul. Pocztovej o łącznej powierzchni około 1,9 ha.

Realizując postanowienia Rady Gminy opracowano projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poddano go procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

O przystąpieniu do rozpoczęcia prac planistycznych związanych z opracowaniem planu, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mieszkańcy gminy oraz inni zainteresowani, zostali zawiadomieni poprzez ogłoszenie prasowe, a także poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i w biuletynie informacji publicznej. Poinformowane zostały również stosowne instytucje – poprzez rozesłane zawiadomienia.

Odpowiedzią na ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienia było tylko 9 wniosków. W odpowiedzi na formalne rozpoczęcie prac nie wpłynęły wnioski wymagające rozpatrzenia przez Wójta Gminy. Wszystkie złożone wnioski to odpowiedzi zawiadomionych instytucji, które nie podlegają rozstrzygnięciu Wójta. Większość wniosków złożonych przez instytucje ma charakter informacyjny, w części przywoływane są przepisy prawa, które należy uwzględnić przygotowując projekt zmiany planu. Zawarte w pismach informacje uwzględniono przy sporządzaniu projektu zmiany planu.

Do projektu zmiany planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zgorzelcu.

*Dokumentacja planistyczna została zaprezentowana Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej na posiedzeniu w dniu ... sierpnia 2023 r. i uzyskała jej pozytywną opinię. Uwagi zgłoszone przez Komisję zostały przeanalizowane i uwzględnione, a dokumentacja stosownie skorygowana przed rozesłaniem do pozostałych instytucji. W dalszej procedurze projekt uzyskał w większości pozytywne opinie i uzgodnienia. Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w wymaganiach Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).*

W granicach obszaru objętego opracowaniem występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej, które jednak w zmienianym planie zagospodarowania przestrzennego były przeznaczone na cele nierolnicze, to jest usługi oświaty (obszar oznaczono symbolem 26UO). W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). W granicach opracowania nie występują grunty leśne przeznaczone na cele nieleśne.

*Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 października do 10 listopada 2023 r. o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym, które ukazało się w dniu 12 października 2023 r. W tym samym dniu obwieszczenie Wójta Gminy umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w biuletynie informacji publicznej. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się w dniu 9 listopada 2023 r. Do wyłożonej dokumentacji zgłoszono .... uwag. Poszczególne uwagi dotyczyły: .....*

Niniejsza zmiana planu 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 przeznaczenia terenu – jako kontynuacji przeznaczenia obszarów położonych w sąsiedztwie oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie i pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną,
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami - pod zabudowę przeznacza się obszar, który leży w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, ponadto plan nie koliduje z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej,
- na obszarze objętym planem nie występują budynki objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustala natomiast zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych, a kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. *Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,*
- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób ze szczególnymi potrzebami; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia i zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań,
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wykorzystanie pod zabudowę terenów w części zainwestowanych, przylegających do istniejącej zabudowy i w bliskim sąsiedztwie istniejącej sieci dróg, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy i minimalizuje długości dróg dojazdowych oraz sieci infrastruktury technicznej; ponadto projektowana funkcja (zabudowa usługowa, usługowo-mieszkaniowa

- i usługowo-produkcyjna) będzie stanowiła kontynuację funkcji terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie,
- dokument uwzględnia prawo własności – właścicielami i użytkownikami wieczystymi nieruchomości objętych planem jest gmina,
  - plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – *dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia*,
  - plan chroni interes publiczny – poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznej oraz uwzględnienie zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju,
  - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. *W odniesieniu do zapisów dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej projekt uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci*,
  - 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 oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; w procedurze sporządzania zmiany planu odbyła się dyskusja publiczna,
  - plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „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”. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. Plan respektuje dotychczasowe przeznaczenie terenów – objętego planem oraz sąsiednich, a wprowadzone ustalenia pozwalają na lepsze wykorzystanie terenu, który posiada dostęp do dróg publicznych oraz do istniejących sieci infrastruktury technicznej. 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 miasta.

Nowa zabudowa została zaplanowana jako kontynuacja istniejącego zainwestowania, z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem.

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że Wójt Gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium i przekazuje radzie wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych. W gminie Sulików tego rodzaju ocenę opracowano w roku 2018 r. i przyjęto uchwałę Nr XLII/335/18 Rady Gminy Sulików z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików. W paragrafie 1 pkt 2 uchwały stwierdzono potrzebę aktualizacji planów miejscowych z uwzględnieniem wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego, określonego w załączniku nr 1 do uchwały. Obszar obrębu Sulików, którego część została objęta niniejszą zmianą planu został wskazany w wyżej wymienionym opracowaniu jako wymagający podjęcia prac związanych ze sporządzeniem planu.

*Jak wynika z analizy skutków finansowych uchwalenia projektu planu, dokument ten wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:*

- *po stronie korzyści może wystąpić przychód z tytułu: podatku od gruntów pod działalność gospodarczą, podatku od powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą oraz ewentualnej sprzedaży gruntów komunalnych i podatku PCC.*
- *po stronie kosztów – nie prognozuje się wydatków i strat.*

*Wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura formalno – prawna została zakończona, a niniejsza uchwała, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej na obszarze objętym zmianą planu.*