

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ...../...../2023 Rady Gminy Zawonia z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tarnowiec

Zgodnie z Uchwałą nr XXXV/235/2022 Rady Gminy Zawonia z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dla terenu położonego we wsi Tarnowiec przystąpiono do sporządzenia ww. planu.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki nr 157/40, nr 157/42, nr 157/67, nr 157/74, nr 157/75, nr 157/76, nr 157/77, nr 157/78 oraz część działki nr 157/11 obręb Tarnowiec.

Dla obszaru opracowania obowiązuje aktualnie miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Rady Gminy Zawonia Nr XIII/99/2004 z dnia 16 września 2004 r. w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Tarnowcu na obszarze gminy Zawonia (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 249 poz. 4112), który ustala następujące przeznaczenia dla przedmiotowych działek:

1. działki nr 157/40 oraz nr 157/42, obręb Tarnowiec – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zieleń trwała, wody (ZT,W) oraz teren poszerzenia drogi gminnej (K);
2. działka nr 157/67, obręb Tarnowiec – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zieleń trwała, wody (ZT,W), teren pod stację transformatorową słupową (EE) oraz teren poszerzenia drogi gminnej (K);
3. działki nr 157/74, nr 157/75 oraz nr 157/76, obręb Tarnowiec – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz teren poszerzenia drogi gminnej (K);
4. działki nr 157/77 oraz nr 157/78, obręb Tarnowiec – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zieleń trwała, wody (ZT,W).

Sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tarnowiec podyktowane było potrzebą uregulowania przebiegu obecnie obowiązującej linii zabudowy oraz aktualizacji przepisów i wytycznych zawartych

w aktualnie obowiązującym planie miejscowym. Przeprowadzenie tej procedury planistycznej umożliwi właścicielom działek występujących na przedmiotowym obszarze realizację inwestycji budowlanych, a jednocześnie rozwój mieszkalnictwa we wsi Tarnowiec.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1,2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zawiadomiono na piśmie właściwe organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji

Publicznej Gminy Zawonia [www.bip.zawonia.pl](http://www.bip.zawonia.pl), na stronie internetowej Gminy Zawonia [www.zawonia.pl](http://www.zawonia.pl), a także obwieszczono na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu.

W związku z art. 53 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu 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.) wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Trzebnicy z prośbą o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tarnowiec.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu (znak pisma nr WSI.411.136.2022.KM z dnia 27.04.2022 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Trzebnicy (znak pisma nr ZNS.922.3.12.2022.WR z dnia 31.03.2022 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tarnowiec.

Przedmiotowy plan nie wymagał wystąpienia o zgodę na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane ustawą organy i instytucje.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w terminie ..... r.- ..... r. oraz przeprowadzono dyskusję publiczną w dniu ..... r.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

### **Zgodność z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)**

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w projekcie planu uwzględniono:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** – poprzez określenie linii zabudowy, przeznaczenie terenu oraz szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko;

- 3) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich dóbr;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);**
  - poprzez ustalenie standardów akustycznych, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku, wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz ustalenie nieodłącznego elementu przeznaczeń terenu w postaci urządzeń i obiektów towarzyszących umożliwiającym prawidłowe korzystanie z terenu w tym elementów służących zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez niewprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w ww. zakresie;
- 6) **prawo własności** – poprzez umożliwienie składania wniosków, uczestniczenia w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- 7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez niewprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w ww. zakresie;
- 8) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez niewprowadzanie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ w ww. zakresie;
- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:
  - a) ogłoszenie w prasie, w biuletynie informacji publicznej [www.bip.zawonia.pl](http://www.bip.zawonia.pl), na stronie internetowej Gminy Zawonia [www.zawonia.pl](http://www.zawonia.pl), a także obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz poinformowanie o możliwości składania wniosków,
  - b) wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz wyznaczenie terminu składania uwag do projektu planu,
  - c) zapewnienie dostępu do informacji dotyczącej procedury planistycznej;

- 11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

**Zgodność z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w projekcie planu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone do projektu wnioski i uwagi, a także uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

**Zgodność z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)**

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oparto o już istniejący system – istniejącą drogę dojazdową. Ze względu na brak wyznaczania nowej zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu, a jedynie z uregulowanie przebiegu obecnie obowiązującej linii zabudowy nie określono zasad wykorzystania publicznego transportu zbiorowego. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie wprowadza ograniczeń w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Ponadto ustalono nieodłączny element przeznaczeń terenu w postaci urządzeń i obiektów towarzyszących umożliwiających prawidłowe korzystanie z terenu w tym chodniki i ścieżki rowerowe. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęciem planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej.

**Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)**

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przyjętej Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Zawonia z dnia ..... r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia.

Przewidywane rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia przyjętego Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Zawonia z dnia ..... r.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Analizę wpływów na finanse gminy uwzględniono w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla położonego we wsi Tarnowiec”. Z prognozy finansowej wynika, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie znacząco na finanse gminy. Wpływ na to ma charakter planu, polegający jedynie na uregulowaniu przebiegu obecnie obowiązującej linii zabudowy. Przyjęte w planie rozwiązania nie będą generować dużych wydatków po stronie gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzenia, Wójt Gminy Zawonia uznał, że zasadnym jest przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Tarnowiec.