

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania terenu wokół istniejącego cmentarza, zgodna z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z uchwałą Nr XLVI/351/2022 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 20 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 0003 miasta Szprotawy, plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,07 ha w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy wielorodzinnej, teren cmentarza czynnego, teren zieleni, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektroenergetyki, teren drogi dojazdowej i teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa przyjętego w formie ujednoczonej uchwałą nr LX/461/2023 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 27 czerwca 2023 r. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przed podjęciem uchwały intencyjnej, burmistrz miasta wykonał analizę dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Dla oceny niesprzeczności ustaleń miejscowego planu z ustaleniami studium przeanalizowano zarówno rysunek studium z częścią graficzną planu miejscowego, jak również ustalenia części opisowej studium i założeń projektu planu. Na rysunku studium tereny wokół cmentarza oznaczone są jako strefa rozwoju domunującej funkcji mieszkaniowo – usługowej. Zgodnie z art. 15 ust. 2b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* „Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza” Tut. organ uznał iż zagospodarowanie obszaru 50 m wokół cmentarza jako terenów rolnych, zielonych z zachowaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej w strefie 150 m od granic cmentarza nie narusza ustaleń studium i jest zgodne z obowiązującymi przepisami w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu oraz ustala się zakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach strefy sanitarnej, wyznaczonej w odległości 50 m od cmentarza. Z uwagi na położenie cmentarza na granicy z gminą Małomice za właściwe rozwiązanie uznano, iż jako pierwszy powinien zostać uchwalony plan w gminie Małomice, w którym wprowadzone zostaną ograniczenia w zabudowie wynikające z ustawy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Śliwnik, gmina Małomice, został uchwalony w dniu 27 marca 2024 r.

Jednocześnie nie określono katalogów ustaleń dotyczących: zasad kształtowania krajobrazu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Przy czym należy wskazać, że pozostałe przyjęte ustalenia ogólne jak i szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują: krajobrazy priorytetowe i kulturowe, dobra kultury współczesnej, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej oraz grunty rolne i leśne wymagające ochrony.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przyjęto uchwałą Nr XLII/437/2014 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 24 października 2014 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan określa zagospodarowanie terenów wokół czynnego cmentarza oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, bowiem aktualna struktura własnościowa oraz cechy geometryczne nieruchomości umożliwiają ich zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi ustaleniami. Możliwy jest także ich dalszy podział dla wydzielenia działek budowlanych, a następnie realizacji przeznaczeń określonych dla poszczególnych terenów.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlegają elementy mające znaczenie dla jakości przestrzeni, w szczególności lokalizacja i rodzaj linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria dachów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W granicach planu występują powierzchniowe formy ochrony przyrody, z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* tj. Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Bobru”, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Wśród zapisów określono w szczególności: minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla terenu, sposób odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

W obrębie planu nie występują grunty rolne klas RIII oraz grunty leśne Ls, nie było więc konieczności uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i cele nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, które wymieniono w uchwale, wprowadzono zapis o obowiązywaniu przepisów odrębnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

W zakresie ochrony akustycznej ustalono nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo nakazano zapewnić określoną minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu konieczności budowy infrastruktury. Przyjęte w planie przeznaczenia spowodują wzrost wartości gruntów.

7) prawo własności

Plan częściowo wyznacza obszar do realizacji zabudowy mieszkaniowej i stanowi własność prywatną i komunalną.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina nie znajduje się w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Projektowane funkcje nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szprotawa. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac pianistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem.

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej
Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawą 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* (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029).
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
Procedura planistyczna cechowała się jawnością przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o partycypacji społecznej projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (art. 18) oraz o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (art. 40).
- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Zapewnienie dostaw wody docelowo odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową.
- 14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych
Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające ze zdiagnozowanych uwarunkowań, a także potrzeb rozwojowych gminy Szprotawa. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Szprotawy nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.
- 15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy
Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z drogami gminnymi w Szprotawie, które zapewniają dogodny dojazd. Gmina Szprotawa nie posiada własnej stałej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej znajdują się w Szprotawie przy ul. Małomickiej, ok. 1,0 km od granic planu.