

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy w rejonie ul. gen. Sikorskiego i Moniuszki wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

1. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach par. 5, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy w par. 11-13.

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy. Na terenach zabudowy wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi KDW, a dla na terenie 1MU ustalono także obowiązującą linię zabudowy, na których posadowić należy co najmniej 80% frontowej elewacji budynku. Wprowadzono zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci. Dla poszczególnych terenów zabudowy ustalono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych, a także gabaryty obiektów.

2. Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach par. 6, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody.

Zakazano lokalizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – w granicach obszaru objętego planem miejscowym. Zakazano również lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o ile nie są to przedsięwzięcia stanowiące inwestycje celu publicznego oraz kwalifikowane jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie ze względu na powierzchnię zabudowy lub powierzchnię użytkową. Ustalono także dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego dopuszczono wprowadzanie rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

3. Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w par. 6, ustalając dopuszczalne poziomy hałasu oraz w par. 9, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Nakazano realizację miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu w ilości i na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych.

4. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości.

Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy. Wzięto także pod uwagę plany rozwojowe sporządzone dla tego terenu przez Gminę Głuchołazy, która jest właścicielem większości nieruchomości w granicach planu miejscowego.

5. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa.

Nie dokonano ingerencji zapisów planu miejscowego w te kwestie.

6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w par. 10, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.

Ustalono możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, które stwarzają możliwości realizacji zadań własnych gminy w tym zakresie. Zapisy planu miejscowego umożliwiają na optymalny wybór rozwiązań technicznych. Możliwe jest powiązanie infrastrukturalne terenu z pozostałą częścią miasta Głuchołazy.

7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w par. 11, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ustalono możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, nie wprowadzając zapisów ograniczających lokalizację sieci szerokopasmowych.

8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną.

Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną. Dalsza część procedury jest prowadzona w sposób jawny i w sposób dostępny publicznie.

9. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych.

Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.

10. Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w par. 10, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, planowaną rozbudowę sieci wodociągowej.

Zapisy planu miejscowego umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności z sieci wodociągowej, z możliwością jej rozbudowy. Zasoby wodne obszaru opracowania planu umożliwiają zapewnienie wody w odpowiedniej ilości i jakości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy w rejonie ul. gen. Sikorskiego i Moniuszki wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

- w oparciu o ustalenia studium oraz predyspozycje terenów,
- na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach,

- z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy w rejonie ul. gen. Sikorskiego i Moniuszki jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętej uchwałą nr XLIII/443/14 Rady Miejskiej w Głuchołazach z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchołazy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wskazuje w rozdziale 7 o zasadności opracowania zmiany planów miejscowych uchwalonych przed 2003 r. w celu dostosowania ich do aktualnie obowiązujących przepisów. W granicach objętych opracowaniem planu miejscowego miasta Głuchołazy w rejonie ul. gen. Sikorskiego i Moniuszki obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy, przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Głuchołazach Nr XXVII/187/96 z dnia 25 czerwca 1996 r. W związku z powyższym opracowanie nowego planu miejscowego należy uznać za zgodne z wynikami analizy.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głuchołazy w rejonie ul. gen. Sikorskiego i Moniuszki wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. W prognozie skutków finansowych wskazano na możliwe zwiększenie dochodów gminy z potencjalnej sprzedaży nieruchomości gminnych. Nie przewiduje się wzrostu wydatków z budżetu gminy będących bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu miejscowego, gdyż nie przewiduje się wykupu nieruchomości na cele publiczne ani realizacji infrastruktury technicznej i systemów komunikacyjnych przez Gminę Głuchołazy. Tereny w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowego mają możliwość skomunikowania oraz posiadają dostęp do infrastruktury technicznej umożliwiający jej rozbudowę na obszar całego planu miejscowego.