

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LXII/515/17
RADY MIEJSKIEJ W BOGATYNI
z dnia 23 sierpnia 2017 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr XXII/189/15 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia oraz uchwały nr XLIV/342/16 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 9 listopada 2016 roku w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały nr XXII/189/15 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 24 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia.

Obszary objęte planem miejscowym położone są w centralnej części miasta Bogatynia. Dominuje tu zabudowa śródmiejska o charakterze mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym.

Łączna powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 5 hektarów.

Ustalenia planu miejscowego mają charakter regulacyjny. Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja zasad zagospodarowania terenów, wynikających głównie z potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na podstawie sporządzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Bogatynia” w dniu 29 grudnia 2016 roku Rada Miejska w Bogatyni podjęła uchwałę nr XLVIII/410/16 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Bogatynia.

Sporządzenie niniejszego planu miejscowego nie jest związane z wynikami oraz podsumowaniem ww. analizy, lecz z bieżącą potrzeby zmiany przeznaczenia oraz aktualizacji parametrów zagospodarowania terenów.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze objętym planem miejscowym oraz charakter zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowych. Głównym założeniem planu miejscowego jest utrzymanie mieszkaniowo - usługowego charakteru obszaru. Tereny dla nowego zainwestowania stanowią kontynuację istniejącej zabudowy, a projektowana struktura osadnicza tworzy zwarty układ przestrzenny. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy.
- W zakresie ochrony środowiska, ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają ochronę czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych. Dopuszczono pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin.
W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi poprzez urządzenia zapewniające separację i zbieranie tych substancji. Dopuszczono również zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działek budowlanych.
- W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków objęto ochroną obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Bogatynia, tożsamą z granicami obszarów objętych planem miejscowym wyznaczonych na rysunku planu miejscowego nr 1.2, 1.3, 1.5, 1.6. oraz strefę obserwacji archeologicznej „OW”.

- W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:
 - dopuszczenie na terenach mieszkaniowych i usługowych usług, w tym handlu i rzemiosła, nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny,
 - dopuszczalne poziomy hałasu na terenach wymagających ochrony przed hałasem,
 - zaopatrzenie w ciepło z grupowych lub indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin,
 - stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem dostępności do publicznego transportu zbiorowego. Wyznaczono tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym uwzględniając potrzeby interesu publicznego.
- W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa wyznaczono teren 1-U dla lokalizacji komisariatu policji.
- W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach ogólnych. Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, ustalenia planu miejscowego nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastruktury związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.
- W zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej, oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono wniosków. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

W wyniku analizy prognozy skutków finansowych stwierdzono, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2017 r. do 12 maja 2017 r. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono 26 maja 2017 r. Do projektu planu miejscowego zgłoszono jedną uwagę, w sprawie uzupełnienia ustaleń dla terenu 1-MNU w zakresie dopuszczenia realizacji budynków usługowych.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcjonalno - przestrzennej obszaru objętego planem miejscowym, w kontekście zagospodarowania terenów przyległych położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie, podjęto decyzję o odrzuceniu zgłoszonej uwagi. Obszar analizowany stanowi jednorodny, zespół zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności. Dopuszczenie realizacji wolnostojącej zabudowy usługowej będzie kolidowało z charakterem obszaru i może przyczynić się do powstawania konfliktów przestrzennych.

Po zakończeniu procedury wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu miejscowego wprowadzono zmiany dotyczące terenu 1-U w zakresie wysokości budowli oraz urządzeń technicznych łączności sytuowanych na budynkach. Zmiany wprowadzone do projektu planu miejscowego spowodowały konieczność ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2017 r. do 26 lipca 2017 r. Ostateczny termin składania uwag po

zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 11 sierpnia 2017 r. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono uwag.

Mając na uwadze iż procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z trybem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.