

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia ..... r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest regulacja zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu, a w szczególności umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej w ramach działki nr 494 w miejscowości Żmigródek. Ponieważ przedmiotowa działka służyła administracji Lasów Państwowych, cała powierzchnia została zakwalifikowana jako użytek leśny (Ls), pomimo iż teren nie stanowi w rzeczywistości lasu. Zagospodarowanie terenu przez inny podmiot wymagało więc uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z uchwałą Nr 0007.VIII.115.2019 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 494 obręb Żmigródek obszar planu obejmuje teren o powierzchni 0,31 ha. Przedmiotowy obszar zajmuje ogrodzoną i zabudowaną działkę, na terenie której znajduje się nieużytkowany budynek mieszkalny (dawna siedziba nadleśnictwa), użytkowane budynki i wiaty gospodarcze, a także sieci infrastruktury technicznej. Teren planu zlokalizowany jest na południe od ul. Leśnej w niedalekiej odległości od ul. Milickiej.

Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród. Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr 0007.XVI.115.2016 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 10 lutego 2016 r. Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszarów objętych planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu budowy infrastruktury, może natomiast przynieść dochody (np. z tytułu podatku od nieruchomości).

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ze względu na niewielką skalę oraz na istniejące zagospodarowanie działki, ustalenia planu kształtują nowe struktury w niewielkim stopniu. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób. Koncepcja funkcjonalna zakłada nawiązanie do bezpośredniego sąsiedztwa. Rozplanowanie nowej zabudowy jest klarowne i zapewnia ergonomię i efektywność obsługi. Na zachowanie ładu przestrzennego zasadniczy wpływ ma ustalenie zakazu lokalizacji budynków poza liniami zabudowy, zwłaszcza w kontekście zachowania odpowiedniego otoczenia dla budynku zabytkowego.

- walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały istotny wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega bardzo wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, ilość kondygnacji, a także geometria i pokrycie dachów. W szczególności dotyczy to budynku zabytkowego, dla którego określono bardzo restrykcyjne wymagania.

Ustalenia planu nie pozwalają na lokalizację obiektów budowlanych mogących istotnie negatywnie wpłynąć na krajobraz. Należy również pamiętać, że istniejący obecnie krajobraz przedstawia dość niskie walory. Ponadto dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

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

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W planie przyjęto szereg założeń służących ochronie środowiska przyrodniczego, tj. nakazy w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, a także zapewnienie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto plan nakazuje postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalonymi dla: Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, obszaru Natura 2000 „Dolina Baryczy” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów (E)”, w granicach których znajduje się obszar objęty planem.

Zgodnie z ewidencją gruntów cały obszar działki nr 494 (0,3080 ha) stanowi użytek leśny (Ls), dla którego uzyskana została zgoda Ministra Klimatu i Środowiska z dnia ..... r. (znak: .....) na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. **[PROCEDURA W TOKU]**

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Cały obszar planu znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Żmigródek oraz w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Ponadto na terenie planu znajduje się zabytkowy budynek mieszkalny, obecnie nieużytkowany. Zarówno w części rysunkowej jak i tekstowej planu zawarto szereg informacji oraz ustaleń służących ochronie dziedzictwa kulturowego. Na terenie planu nie występują żadne dobra kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Ustalenia planu zawierają wspomniane wcześniej nakazy ograniczenia emisji zanieczyszczeń. Ponadto ustala się, że teren jest objęty ochroną przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikując się jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczalne poziomy hałasu określają przepisy odrębne.

W przypadku lokalizacji obiektów użyteczności publicznej należy je dostosować do wymogów osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z przepisami odrębnymi należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Ponieważ jednak obszar objęty planem nie był dotychczas objęty regulacjami planu miejscowego, należy założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni wzrosną w związku z przyjęciem planu, zwłaszcza zaś w związku z uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. **[PROCEDURA W TOKU]**

- prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego bądź nie zgłosiły uwag.

- potrzeby interesu publicznego

Podstawowy cel przedmiotowego planu obok zabezpieczenia ładu przestrzennego, to umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, co pośrednio służy szeroko pojętym potrzebom zabezpieczenia interesu publicznego. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym objętym obszarze.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. **[PROCEDURA W TOKU]**

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. **[PROCEDURA W TOKU]**

- potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody w granicach planu.

- występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ze względu na niewielką skalę oraz charakter przeznaczenia terenu interes publiczny jest w zasadzie ograniczony do kwestii zachowania ładu przestrzennego oraz zabezpieczenia obiektów chronionych. Z kolei naruszenie interesów prywatnych dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku konieczności realizacji zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej. W trakcie trwania procedury planistycznej nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa. **[PROCEDURA W TOKU]**

- zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.