

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu przemysłowego „Korzeńsko I”, sporządzony jest na podstawie uchwały Nr 0007.LVI.711.2024 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 14 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu przemysłowego „Korzeńsko I”.

Celem sporządzonego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów dotychczas niezainwestowanych, wprowadzenie terenów produkcyjno-usługowych w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego „Korzeńsko” i dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów planowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym Studium Gminy Żmigród, uchwalonym uchwałą Nr XII/73/07 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 27 września 2007 r., z późniejszymi zmianami na terenie opracowania znajdują się: tereny rolne. Obecnie trwa procedura sporządzenia nowego studium, jedną ze zmian względem obowiązującego dokumentu jest wprowadzenie terenów produkcyjno-usługowych na obszarze opracowania. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że po przyjęciu procedowanej zmiany studium przewidywane funkcje nie będą naruszać ustaleń Studium.

Powierzchnia opracowania wynosi ok. 27,4 ha, teren nie jest zainwestowany. Obecnie, w granicach objętych niniejszym opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żmigród nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony urządzeń melioracji,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu występują formy ochrony przyrody – Park Krajobrazowy, Natura 2000, w związku z tym wprowadzono stosowne zapisy dot. nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w związku z tym do planu wprowadzono stosowne zapisy dotyczące zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - f) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne, wyznaczono w planie granice strefy ochrony konserwatorskiej OW dla ochrony zabytków archeologicznych - roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
- 6) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – w sporządzonym planie miejscowym wprowadzono tereny produkcyjno-usługowe na obszarach dotychczas niezainwestowanych w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego drogi S-5;
- 7) uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;

- 8) uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 9) uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem (11 zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, *projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 19 w Sulejówku, Radzie Miasta Sulejówek celem jego uchwalenia;*

- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na

tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację funkcji istniejących na terenach sąsiednich.

Projektowanie terenów pod lokalizację terenów produkcyjno-usługowych uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych. Sąsiedztwo węzła komunikacyjnego drogi S-5 predestynuje tereny sąsiednie do lokalizacji funkcji produkcyjno-usługowych.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żmigród, oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2016-2022 oraz wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych” sporządzonej w październiku 2022 r. przyjętej uchwałą Nr 0007.XL.522.2022 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie wskazano obręb geodezyjny Korzeńsko jako obręb wymagający opracowania planu miejscowego.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami,

.....
Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. *Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu.*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kompleksu przemysłowego „Korzeńsko I”, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Żmigrodzie do uchwalenia oraz stanowił będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.