

Uzasadnienie

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu, a w konsekwencji również jego uchwalenia jest korekta dyspozycji przestrzennych w zakresie przeznaczenia terenów.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dostosowano dotychczasowe przeznaczenia terenów do wniosków właścicieli terenów. W związku z budową szpitala w sąsiedztwie obszaru planu, wpłynął wniosek właścicieli terenów o zmianę planu miejscowego, z możliwością przeznaczenia działek jako inwestycje komplementarne dla obiektu szpitala: to jest przeznaczenie wyżej wymienionych działek na zabudowę wielorodzinną, bardziej intensywną zabudowę jednorodzinną w zakresie ewentualnych mieszkań dla pracowników lub pod wynajem dla użytkowników szpitala lub ich rodzin oraz komplementarne usługi.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp). Spełnienie wymogów w.w. przepisów, polegające na uwzględnieniu:

- 1) **wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** - zostało spełnione przez regulacje projektu planu dotyczące ustalenia przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i kształtowania terenu, w tym w szczególności ustalenia dotyczące linii zabudowy, wysokości zabudowy. Ustalenia te zawarte zostały w części tekstowej i graficznej projektu planu; Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; Dobór przeznaczeń ustalonych w planach został dokonany na podstawie inwentaryzacji stanu istniejącego i ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznaczającego kierunki rozwoju obszarów. W projekcie planu ustalono zasady kompozycji w postaci linii zabudowy nieprzekraczalnych;
- 2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione w szczególności przez ustalenia dla terenów oraz zasady kształtowania zabudowy;
- 3) **wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia dotyczące wskazania terenów chronionych przed hałasem oraz ustalenie wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej; Występujące w planie grunty rolne zostały już uprzednio przeznaczone na cele nierolnicze.
- 4) **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - zostało spełnione w szczególności przez ustalenia §8. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury; W obszarze nie występują obiekty chronione;
- 5) **wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) **walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu.
- 7) **prawa własności** – zostało spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie własności publicznej pod inwestycje celu publicznego oraz wskazanie komercyjnych przeznaczeń na gruntach prywatnych z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym możliwym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** –poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;
- 9) **potrzeb interesu publicznego** – w obszarze znajdują się tereny przeznaczone pod drogę publiczną oraz obiekt służący gminnym potrzebom oświaty i kultury dla mieszkańców;

- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi; W obszarze planu nie występują sieci przesyłowe;
 - 11) **zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął wniosek ze strony społeczeństwa. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej miasta o konsultacjach społecznych projektu miejscowego planu, w dniach od W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły uwagi;
 - 12) **zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
 - 13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §10 dotyczące zaopatrzenia w wodę.
2. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uopizp).** Spełnienie wymogów przytoczonego przepisu, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w konsultacjach społecznych na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby projektu planu została przygotowana również prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych projektu planu miejscowego.
3. **Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 uopizp,** polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
- 1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** - zostało spełnione w wyniku przeznaczenia terenów pod zabudowę, wszystkie tereny znajdują się w obszarze jednostki osadniczej i ich zabudowanie poprawia wykorzystanie infrastruktury, w tym publicznego transportu zbiorowego, który operuje również w zależności od ilości zainteresowanych klientów. Zwiększenie ilości osób na osiedlu może przyczynić się do zwiększenia możliwości użytkowania transportu masowego;
 - 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – patrz pkt 1;
 - 3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - zostało spełnione ze względu na fakt, iż teren położony jest przy wykształconych ciągach komunikacyjnych umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego** - zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie współczynników powierzchni biologicznie

czynnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową;

4. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.** Opracowanie niniejszego planu zostało podyktowane zmienionymi potrzebami, a nie brakiem aktualności obowiązujących planów miejscowych. Sporządzenie powyższego planu miejscowego nie jest sprzeczne z Uchwałą Rady Gminy Miłkowice nr XVIII/156/2016 z dnia 18.02.2016r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miłkowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Miłkowice.
5. **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminny.** Należy stwierdzić, iż w stosunku do obecnie obowiązującego planu intensywność zabudowy terenów została powiększona do obowiązującego w poprzednim planie, co winno przełożyć się także na większe wpływy z podatków. Przewidziano teren przeznaczony pod lokalny cel publiczny, który będzie finansowany z budżetu gminy.