

Zator, dnia 21 marca 2016 r.

Burmistrz Zatora

Do: Przewodniczący Rady Miejskiej w Zatorze

### **Uzasadnienie do uchwały**

#### **W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zator dla obszaru miasta Zatora**

##### **1. Podstawa podjęcia uchwały.**

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zator dla obszaru miasta Zatora.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr XLVII/354/13 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 29 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zator dla obszaru miasta Zatora, zwanego dalej „projektem planu miejscowego”.

„Projekt planu miejscowego” został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy

i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 1) obszarów osuwania się mas ziemnych, co wynika z faktu, że na obszarze planu nie występują takie obszary.

oraz zawiera wskazane poniżej elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

1. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
2. granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej;
3. granice terenów zamkniętych;
4. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zator przyjętego Uchwałą Nr XI/99/15 Rady Miejskiej w Zatorze z dnia 14 sierpnia 2015 roku, zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Zatora.

Jednostka osadnicza miasta Zatora charakteryzuje się dość zwartą strukturą zabudowy, rozległymi terenami rolniczymi oraz licznymi zbiornikami wodnymi w tym stawami hodowlanymi. Tereny zurbanizowane nie są zbyt rozprzestrzenione i koncentrują się wzdłuż dróg krajowych 44 (przebieg wschód – zachód) i 28 (przebieg północ – południe). Tworząc 5 peryferyjnie zlokalizowanych osiedli mieszkaniowych oraz centrum miasta objęte strefą ochrony konserwatorskiej wpisaną do rejestru zabytków. W części zachodniej gminy zlokalizowano rozległe tereny inwestycyjne: usługowo-produkcyjne wyposażone w system komunikacyjny. Ustalenia planu utrzymują w większości istniejące zagospodarowanie oraz rozszerzają zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową oraz zabudowę związaną z usługami i produkcją. Uzupełniają istniejące układy urbanistyczne oraz zapewniają nowej zabudowie obsługę komunikacyjną z wykorzystaniem dróg dojazdowych i lokalnych. Na terenie gminy planuje się także obwodnicę miasta Zatora, zlokalizowaną po zachodniej stronie miasta. Na terenach aktywności gospodarczej dopuszcza się funkcje uciążliwe, w tym składy lub produkcje. Z uwagi na walory przyrodnicze i krajobrazowe, zachowane pozostają wszystkie tereny leśne oraz wyznaczona się nowe tereny pod zalesienia na słabych gruntach. W dotychczasowym użytkowaniu w większości pozostają także tereny zieleni niskiej, w tym zieleni łąkowej, stanowiące wartościowe siedliska w obrębie obszaru Natura 2000. Ustalenia planu chronią wartości kulturowe obszaru. Dbają także o walory krajobrazowe terenów zainwestowanych i rolniczych (np. udziały zieleni). Na rysunku planu zostały również wrysowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz granice występowania udokumentowanych złóż.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. W części opisowej regulacje odnoszące się do

opisywanego zagadnienia występują w ustaleniach ogólnych w §6 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonego terenu. Na rysunku planu wymogi te zostały spełnione poprzez wprowadzenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W stosunku do terenów, na których dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;

- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zawarte w §14 uchwały zapisy;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez zmianę przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenu już zabudowanego, w miejscu zainwestowanym, posiadającym pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Nowe tereny zabudowy zostały wyznaczone w oparciu o istniejący układ komunikacyjny oraz projektowane drogi;
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez przeznaczanie w pierwszej kolejności terenu stanowiącego własność publiczną w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty należących do zadań własnych gminy. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie projektu planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. W granicach objętych planem znajdują się tereny zamknięte;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w projekcie planu miejscowego występują tereny publiczne wymagające ukształtowania, ustalenia projektu wyznaczają tereny przeznaczone pod przestrzeń publiczną, tereny przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego zostały wyznaczone w planie głównie, jako tereny dróg;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §14 uchwały zapisy. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój

sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 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 w dniu 27 marca 2014 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego wpłynęło 29 wniosków indywidualnych;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego tj. publikacja ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §14 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego 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 społeczeństwo będzie miało możliwość lub miało możliwość udziału poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

### **3. 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.**

Projekt miejscowego planu uwzględnia wytyczne oraz wnioski sformułowane w Ocenieniu aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zator przyjętej Uchwałą Nr XVIII/174/2016 z dnia 26 lutego 2016 r. Rady Miejskiej w Zatorze. Ustalenia projektu są spójne z dokumentami wyższego szczebla i obowiązującymi aktami prawnymi.

#### **4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 27 marca 2014 r. Burmistrz Zatora ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 5 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające oraz 29 wniosków indywidualnych. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu podjęto czynności w sprawie uzgodnienia prognozy oddziaływania na środowisko sporządzanej w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Opracowany projekt planu miejscowego został przedłożony Miejskiej Komisji Urbanistycznej do zaopiniowania, a następnie przekazany 16 instytucjom opiniującym i 15 uzgadniającym.

#### **5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator, dla obszaru miasta Zatora, nie został objęty procedurą zmiany przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

Planowane zagospodarowanie przewiduje utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej. Koncentrując kształtowanie przestrzeni na zabudowie mieszkaniowo-usługowej, zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowie rzemieślniczo-usługowej oraz terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Ustalenia projektu planu miejscowego regulują w/w przeznaczenia terenów takimi parametrami jak: powierzchnia zabudowy działki, powierzchnia biologicznie czynna oraz wskaźnik intensywności zabudowy. Obszar objęty zmianą planu ma zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Zmiana planu będzie obsługiwana przez drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego, drogi publiczne klasy głównej oraz zbiorcze i lokalne wraz z drogą dojazdową oraz układ publicznych ciągów pieszo-jezdnych i drogi wewnętrzne.

Ustalenia projektu planu wprowadzają zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę wielorodzinną o wysokiej intensywności oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niższym wskaźniku. Planowana zabudowa ma nawiązywać kubaturą i architekturą do istniejących w otoczeniu budynków. Dzięki planowanej obwodnicy miasta

Zatora, centrum miasta zostaje odciążone od ruchu tranzytowego drogi krajowej nr 28 i 44.

Obszar planu położony jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochronnego – Natury 2000, PLB 120005 – Doliny Dolnej Skawy oraz tereny dolnej Skawy Chronionych, jako korytarz ekologiczny i tereny stawów chronione, jako ostoja dzikich ptaków.

### **Podsumowanie.**

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r, poz. 199 z późn. zm.), a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne.

.....  
Burmistrz Zatora