

do uchwały Nr VIII. 2019 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Koskowice i w obrębie Raczkowa – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Koskowice i w obrębie Raczkowa – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną została sporządzona na podstawie uchwały Nr XL.250.2018 Rady Gminy Legnickie Pole z dnia 20 marca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Koskowice i w obrębie Raczkowa - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole" uchwalonego przez Radę Gminy Legnickie Pole uchwałą Nr IV.30.2019 z dnia 29 stycznia 2019 r.

Plan wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, zgodnie z wnioskami mieszkańców gminy Legnickie Pole.

Teren nr 1 planowanej zmiany planu obejmuje szereg wydzielonych działek położonych wraz z planowaną drogą w obrębie Koskowice w gminie Legnickie Pole w granicach wskazanych na załączniku graficznym. Obecnie dla w/w działek obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole, uchwalony uchwałą Rady Gminy Legnickie Pole Nr XXII/114/2005 z dnia 27 kwietnia 2005r. (publ. w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 13 czerwca 2005 roku, Nr 104, poz. 2253). Ustalenia obowiązującego planu odbiegają od obecnego podziału działek, tym samym uniemożliwiając realizację inwestycji zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego jak planowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz dróg. O zmianę zapisów ustaleń dla tych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wnioskował ich właściciel.

Teren nr 2 planowanej zmiany planu obejmuje jedną działkę nr 215 w obrębie Raczkowa w gminie Legnickie Pole w granicach wskazanych na załączniku graficznym.

Obecnie dla w/w działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Legnickie Pole, uchwalony uchwałą Rady Gminy Legnickie Pole Nr XXII/114/2005 z dnia 27 kwietnia 2005r. (publ. w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 13 czerwca 2005 roku, Nr 104, poz. 2253).

W obowiązującym mpzp teren posiada oznaczenie **42 RM i R**. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Raczkowa. Działka nr 215 w obrębie Raczkowa posiada użytki rolne klasy R IVa i zabudowane grunty rolne Br R IVa o pow. 0,1006 ha. O zmianę zapisów ustaleń dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wnioskował jej właściciel.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2018 r. do 18 stycznia 2019 r. termin składania uwag wyznaczono na 1 lutego 2019 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły następujące uwagi:

"dla planowanej drogi oznaczonej symbolem 1KDD obejmującej działki nr 178/1 i 178/16 obr. Koskowice wnoszę o zmianę statusu tej drogi na drogę wewnętrzną o symbolu 1KDW z pozostawieniem parametrów drogi dotychczasowej". Uwaga została złożona przez Kierownika Wydziału Inwestycji i Nieruchomości Urzędu Gminy Legnickie Pole.

Wójt Gminy Legnickie Pole uwagę uwzględnił w całości. Wobec powyższego plan wyłożono ponownie do publicznego wglądu. Po ponownym wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Koskowice i w obrębie Raczkowa - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, do publicznego wglądu **od dnia 14 maja 2019r. do dnia 4 czerwca 2019r.** – w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – tj. do dnia **19 czerwca 2019r.** Po ponownym wyłożeniu planu uwagi nie wpłynęły.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Koskowice i w obrębie Raczkowa – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

zgodnie z art. 1 ust. 2:

- 1) nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy regionalnej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: niw wymaga określenia, nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują one na obszarze opracowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia obszaru, istniejącego układu komunikacyjnego;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie wprowadzono zapis umożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Gminy Legnickie Pole);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

zgodnie z art. 1 ust. 3:

1) Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Wójt Gminy Legnickie Pole wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wykazały, że projekt planu powinien kontynuować ustalenia planów obowiązujących głównie w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową z uwagi na położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg powiatowych 2177D i 2187D.

zgodnie z art. 1 ust. 4:

1) Większość terenów mieszkaniowych w obrębie obszaru objętego planem została określona w planie obowiązującym, w sporządzanym planie wyznaczono niewielkie tereny pod zabudowę jako uzupełnienie i kontynuację istniejącego zagospodarowania.

2) Wyznaczone tereny mają dostęp do dróg publicznych - dróg powiatowych 2177D i 2187D. Cały teren posiada dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Utwardzona droga pozwala na ruch rowerowy na zasadach ogólnych.

zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy art. 15 ust. 2:

1) W poprzedniej kadencji Rada Gminy Legnickie Pole podjęła uchwałę Nr XXI/127/2012 z dnia 22 listopada 2012r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Legnickie Pole oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenie gminy Legnickie Pole.

2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wynikami tej analizy.

wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy art. 15 ust. 3:

1) Na podstawie ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Koskowice i w obrębie Raczkowa - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie wystąpią koszty związane z wypłatą rekompensat (art. 36 ust. 1 i 2). Natomiast mogą wystąpić koszty związane z realizacją drogi wewnętrznej, wyłącznie wtedy, gdy gmina Legnickie Pole wyrazi wolę przejęcia terenu pod drogę wewnętrzną, a mianowicie:

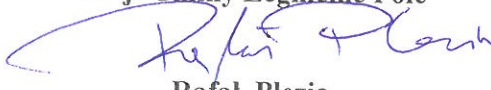
- wykup nieruchomości pod drogę - 165 915,00 zł,
- budowa nowej drogi oraz uzbrojenia - 1 338 205,25 zł,
- **ogółem - 1 504 120,25 zł.**

2) Maksymalny wpływ gminy Legnickie Pole z tytułu podatku od nieruchomości i opłat adiacenckich z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej wyniesie - **232 946,36 zł.**

3) Nie przewiduje się odszkodowań z art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Legnickie Pole uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Koskowice i w obrębie Raczkowa - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest społecznie oczekiwane i uzasadnione.

Wójt Gminy Legnickie Pole



Rafał Plezia

