

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Rady Miejskiej w Sobótce**  
**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sobótka**

Rada Miejska w Sobótce podjęła uchwałę Nr XXXI/244/17 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sobótka.

Na podstawie powyższej uchwały dokonuje się korekty niektórych ustaleń ogólnych planu, korekty granic niektórych terenów oraz zmian w przeznaczeniu wybranych terenów, jednocześnie usuwając zapisy sprzeczne z aktualnym stanem prawnym i uzupełniając ustalenia o regulacje wymagane w wyniku zmian obowiązujących przepisów.

Zmiany w §1, §3, §6, §8 oraz w §9 polegają na uchyleniu ustaleń sprzecznych z aktualnym stanem prawnym, w tym wykraczających poza zakres uprawnień gminy do stanowienia przepisów prawa miejscowego lub wykraczających poza zakres problemowy ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Zmiana w §11 ust. 1 pkt. 5 polega na ustaleniu wskaźnika intensywności zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz mieszkaniowo - usługowej uwzględniającego przypadki realizacji zabudowy w obszarach zwartej zabudowy oraz na wydzielonych działkach o powierzchni poniżej 900 m<sup>2</sup>, a także dla nieruchomości z istniejącą zabudową.

Zmiana w §11 ust. 1 pkt. 8 polega na doprecyzowaniu znaczenia pojęcia obszaru zwartej zabudowy.

Zmiany w §11 ust. 1 pkt. 10 i pkt. 12 polegają na skorygowaniu oczywistej omyłki pisarskiej.

Zmiany w §11 ust. 1 pkt. 15 oraz w §12 ust. 1 pkt. 10, §13 ust. 1 pkt. 10 i §37 ust. 2 pkt. 3 polegają na dopuszczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej lokalizowanej poza obszarami ochrony konserwatorskiej dachów płaskich z pokryciem z wszelkich dopuszczonych do stosowania materiałów.

Zmiany w §11 ust. 2 pkt. 5, w §12 ust. 2 pkt. 4, w §13 ust. 2 pkt. 5 oraz w §15 ust. 3 pkt. 5 polegają na ujednoczeniu ustaleń w zakresie wskaźników miejsc parkingowych na terenach o odpowiednich sposobach użytkowania terenu.

Zmiany w §15 polegają na uzupełnieniu symbolu użytkowania P/UT, dla którego należy stosować zasady takie, jakie obowiązują dla terenów o symbolu P/U.

Zmiana w §31 polega na wprowadzeniu ustalenia tymczasowego przeznaczenia terenu, zgodnie z faktycznym użytkowaniem.

Zmiana w §100 polega na uchyleniu ustaleń utrudniających możliwość zagospodarowania obiektów byłego browaru. Dla terenu F-P/UT będą miały zastosowanie ustalenia §15.

Zmiana w §116 polega na uzupełnieniu brakującego numeru i symbolu użytkowania terenu komunikacji F-KP 25.

Na załączniku nr 1 wprowadza się korektę przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem A-KDW 3 oraz zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych dotychczas symbolami A-ZP 2, A-RO 1, A-RO 3 na zabudowę mieszkaniowo - usługową oraz mieszkaniową niskiej intensywności.

Na załączniku nr 2 dla terenu zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczonego symbolem A-MN 10 wprowadza się korektę granic poprzez dostosowanie linii rozgraniczających teren do aktualnych granic władania lub faktycznego użytkowania nieruchomości zabudowanych.

Na załączniku nr 3 dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem A-MW/U 1 wprowadza się korektę granic poprzez dostosowanie linii rozgraniczających we wschodniej części terenu, w rejonie skrzyżowania ulic Warszawskiej i Mickiewicza do aktualnych granic użytkowania nieruchomości.

Na załączniku nr 4 wprowadza się korekty przebiegu dróg obsługujących tereny usługowe zlokalizowane w rejonie al. Św. Anny oraz ul. Armii Krajowej zgodnie ze stanem faktycznym.

Na załączniku nr 5 dla terenu zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczonego symbolem B-MN 9 wprowadza się korektę północnej granicy terenu poprzez dostosowanie linii rozgraniczającej teren z drogą B-KDD 2 (ulica Słoneczną) do aktualnych granic władania lub faktycznego użytkowania nieruchomości zabudowanych.

Na załączniku nr 6 wprowadza się zmiany granic przeznaczenia terenu oznaczonego dotychczas symbolem C-KS 2, części terenu oznaczonego dotychczas symbolem C-MN/U 3, w celu powiększenia terenu usługowego oznaczonego symbolem C-U 9 oraz powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowo usługowej oznaczonego symbolem C-MN/U 3 zgodnie z granicami własności gruntów oraz zmiany układu ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy do nieruchomości położonych w granicach terenu C-MN 5.

Na załączniku nr 7 wprowadza się zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych dotychczas symbolami C-ZP 4, C-KS 4, C-KS 5 (w części), C-U 8 (w części), C-RZ 1 (w części) oraz C-KDD 6 (w części) na zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Równocześnie uchyla się szczegółowe wymagania dotyczące formy zabudowy usługowej w granicach terenu oznaczonego symbolem C-U 8.

Na załączniku nr 8 wprowadza się zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego dotychczas symbolem C-ZP 5 na zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności.

Na załączniku nr 9 dla obszaru zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności ograniczonego drogami C-KDD 6, C-KDW 13 i C-KDW 16 wprowadza się korektę wewnętrznego układu komunikacyjnego.

Na załączniku nr 10 zmienia się przeznaczenie części terenu położonego w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego dotychczas symbolem C-RO 1 na zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności.

Na załączniku nr 11 dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolami D-MN/U 8 i D-MN/U 10 wprowadza się korekty granic poprzez dostosowanie linii rozgraniczających wzdłuż drogi wewnętrznej D-KDW 2 do aktualnych granic użytkowania nieruchomości.

Na załączniku nr 12 wprowadza się korektę granicy drogi wewnętrznej E-KDW 1 w rejonie skrzyżowania z drogą E-KDD 2 poprzez dostosowanie linii rozgraniczającej do aktualnych granic użytkowania przyległej nieruchomości.

Na załączniku 13 likwiduje się odcinek drogi wewnętrznej E-KDW 9 kolidujący ze zrealizowaną zabudową mieszkaniową.

Na załączniku nr 14 wprowadza się zmianę przeznaczenia części terenu oznaczonego dotychczas symbolem E-U 5 na zabudowę mieszkaniowo usługową.

Na załączniku 15 zmienia się przeznaczenie terenu oznaczonego dotychczas symbolem F-U 7 na parking oraz wprowadza się drogę wewnętrzną dla obsługi terenu mieszkaniowego.

Na załączniku nr 16 wprowadza się korekty granic drogi dojazdowej F-KDD 4 oraz ciągów pieszojezdnych F-KP 7 i F-KP 8 w miejscu ich skrzyżowania w celu powiększenia przyległych nieruchomości oraz uzupełnia brakujący numer i symbol użytkowania terenu mieszkaniowego F-MN 13a.

Na załączniku nr 17 wprowadza się korektę granicy terenu oznaczonego symbolem F-MN 31 z drogą wewnętrzną F-KDW 2 w celu powiększenia przyległej nieruchomości oraz uzupełnia brakujący numer i symbol użytkowania terenu mieszkaniowego F-MN 32a.

Na załączniku nr 18 wprowadza się korektę południowej granicy drogi F-KDD 1 (ulica Leśna) na odcinku przyległym do terenów F-MN 34, F-MN/U 4 oraz F-E 2 likwidując poszerzenie drogi do szerokości 10 m.

Na załączniku nr 19 wprowadza się zmianę przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem F-U 3 na zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności oraz na zabudowę usługową o charakterze turystyczno - rekreacyjnym.

Na załączniku nr 20 wprowadza się zmianę przeznaczenia terenu byłego budynku biurowego SKSM na funkcję mieszkaniowo – usługową oraz zmianę przeznaczenia przyległej do drogi lokalnej G-KDL 2 (ul. Zmorskiego) części terenu oznaczonego dotychczas symbolem G-P 6 na zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Na załączniku nr 21 wprowadza się zmianę przeznaczenia części terenu przemysłowego oznaczonego symbolem G-P 6 na teren eksploatacji powierzchniowej oraz zabudowy przemysłowej, zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania terenu.

Zmiana planu uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Zmiana planu uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4

ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób odpowiadający przedmiotowi zmiany planu.

Ustalenia zmiany planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą Nr XVI/130/16 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 29 stycznia 2016 r.

Zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie zasad techniki prawodawczej, zmiana aktu prawa miejscowego polega na uchyleniu niektórych jego przepisów, zastąpieniu niektórych jego przepisów przepisami o innej treści lub brzmieniu albo na dodaniu do niego nowych przepisów, zaś akt zmieniający może zawierać jedynie przepisy uchylające, przepisy zastępujące lub przepisy uzupełniające przepisy aktu prawa miejscowego zmienianego.

Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany, to jest w trybie art. 17 tej ustawy.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko w trybie właściwym dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany.

Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych. Projekt zmiany planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.08. do 30.08.2018 r. W wyniku wyłożenia projektu zmiany planu złożono 1 uwagę, która nie została uwzględniona. W dniu 29.08.2018 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Stwierdzono brak zmian skutków oddziaływania na środowisko w stosunku do obowiązującego planu miejscowego oraz do stanu obecnego oraz istotnych skutków finansowych wynikających ze zmiany planu. W wyniku zmiany planu nie przewiduje się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, zatem brak jest przedmiotu rozstrzygnięcia Rady Gminy w sprawie sposobu realizacji takich inwestycji oraz zasadach ich finansowania. Ze względu na potencjalny przyrost powierzchni budowlanej, w tym gruntów gminnych przeznaczonych do sprzedaży, wpływ zmiany planu na budżet gminy należy uznać za korzystny.

Zmiana planu jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka.

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **miasta Sobótka** przez Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych.

Uzasadnienie:

- 1) odpowiednie informacje o położeniu niektórych terenów w granicach ŚPK znajdują się w akcie zmieniającym, zatem akt zmieniający nie może powielać tych informacji;
- 2) tereny podlegające zmianom, położone w granicach ŚPK w dotychczasowym mpzp miasta Sobótka były przeznaczone na zainwestowanie, zmiany polegają jedynie na częściowych zmianach funkcjonalnych (np. z U na UT – zał. Nr 19), bez wprowadzania dodatkowych ograniczeń w ich użytkowaniu; ponadto zgodnie z zapisem części 2.2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka ustalenie odległości 100 m od granic zwartej obszar lasu **nie dotyczy obszaru zainwestowania miasta Sobótka** ...