

UZASADNIENIE:

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego i dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kalno, gmina Żarów, stanowiąc realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r.poz. 977), a także zobowiązań wynikających z uchwały nr XLVII/376/2022 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 17 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią w art. 20 ust. 1., że: *„plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”*.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obręb Kalno. W obszarze opracowania obowiązują następujące akty prawa miejscowego, uchwały Rady Miejskiej w Żarowie:

- 1) Nr XL/251/2005 z dnia 8 września 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów;
- 2) Nr XV/84/2007 z dnia 25 października 2007 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Kalno, gw. Żarów
- 3) Nr XV/85/2007 z dnia 25 października 2007 r. w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Kalno, gm. Żarów
- 4) Nr XXVII/147/2008 z dnia 25 października 2007 r. w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Kalno, gm. Żarów
- 5) Nr III/12/2010 z dnia 16 grudnia 2010 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.
- 6) Nr XI/58/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.
- 7) Nr XX/146/2012 z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.
- 8) Nr XXV/186/2012 z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.
- 9) Nr LIII/414/2014 z dnia 24 października 2014 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.
- 10) Nr VIII/74/2015 z dnia 28 maja 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii 400 kV w obrębach: Wierzbna, Bożanów, Kalno, Gołaszyce i Siedlimowice w gminie Żarów.
- 11) Nr X/87/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów

- 12) Nr XVI/131/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.
- 13) 2016/nr/XXIII/184/2016 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów.

Projekt planu przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Żarowie do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świdnicy. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów.

W terminie od r. do r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu. W dniur odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi. Do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 ze zm.).

Obszar objęty zmianą planu obejmuje grunty w obszarze wiejskim gminy Żarów i dotyczy wsi Kalno. W związku ze zmianami użytkowania oraz przeznaczeniem gruntów rolnych na nierolne, było wymagane uzyskanie zgody, o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgoda ta została wydana decyzją nr DNI.tr.602.276.2022 z dnia 08 listopada 2022 r wydaną przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Głównym zadaniem planu jest zmiana obowiązujących planów w granicach administracyjnych obrębu oraz dostosowanie ich ustaleń do obowiązujących przepisów prawa.

Rada Miejska w Żarowie stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, przyjętego uchwałą nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r., „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów”.

Plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych terenów.
2. Plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami. W obszarze opracowania występują:
 - 1) teren górniczy - III Siedlimowice w obszarze którego obowiązuje:

- a) ograniczenia w użytkowaniu terenu ze względu na wydobywanie kopaliny ze złoża „Siedlimowice I” przy użyciu materiałów wybuchowych, z czym mogą wiązać się szkodliwe oddziaływania w postaci: rozrzutu odłamków skalnych, działania powietrznej fali uderzeniowej i szkodliwych drgań parasejsmicznych,
- b) do czasu zakończenia wydobywania kopaliny ze złoża „Siedlimowice I” przy użyciu środków strzałowych, w granicach przewidywanych stref szkodliwego oddziaływania robót strzałowych przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu danej inwestycji należy wziąć pod uwagę ewentualne wpływy prowadzonych na złożu robót strzałowych, a prognozowane parametry wpływów górniczych na dane przedsięwzięcie należy uzyskać od przedsiębiorcy górniczego.
 - 2) złoża Antoni (Kalno), KA 1102, Surowce kaolinowe;
 - 3) ujęcie wody w Kalnie wraz ze strefą ochrony bezpośredniej na dz. nr 295 oraz nr 1/5;
 - 4) granica obszaru perspektywicznego dla ujęć wody;
 - 5) warianty korytarzy przebiegu autostrady A4;
 - 6) wariant korytarza przebiegu linii kolejowych dużych prędkości;
 - 7) linie elektroenergetyczne: 220kV i 400kV relacji Świebodzice - Wrocław wraz z pasem technologicznym o szerokości po 35 m od osi linii w obu kierunkach, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu jego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) pozostała część województwa dolnośląskiego objęta Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu;
 - 9) obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary siedlisk przyrodniczych.
3. Na obszarze objętym planem występują budynki zakwalifikowane jako zabytki, natomiast nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań, ustala także zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych. W obszarze opracowania występują zabytki nieruchome wpisane do wykazu zabytków GEZ (Gminnej Ewidencji Zabytków) WEZ (Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków) oraz do rejestru. Kształtowanie nowo realizowanej zabudowy zostało ustalone w nawiązaniu do cech zabudowy istniejącej. Przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów, w dalszych procesach, w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań.
5. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zachowanie struktury osadniczej miejscowości. Ten sposób planowania przeciwdziała jej rozproszeniu oraz minimalizuje długości dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.
6. Dokument uwzględnia prawo własności oraz uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców, wyznaczając poszczególne tereny oznaczone następującymi symbolami: MN-MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, RZM-MN - tereny zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, RZ-MN-U - tereny zabudowy związanej z rolnictwem lub zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej lub usług, U - tereny usług, US - tereny usług sportu i rekreacji, P-U - teren produkcji lub usług, PEF - teren elektrowni słonecznej, ZN - tereny zieleni naturalnej, RZM - teren zabudowy zagrodowej, RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy, RN-L - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, L - tereny lasu, WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, KDL - tereny dróg lokalnych, KDD - tereny dróg dojazdowych, KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, IE - teren elektroenergetyki, IW - teren wodociągów..

7. Plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia.
8. Plan chroni interes publiczny poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, gdyż za interes publiczny uznane są potrzeby ochrony obszarów istotnych ze względu na walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu (rolnicze przestrzenie otwarte) ekofizjograficzne (narażone na hałas) przed nadmierną urbanizacją. Zmiany użytkowania dotyczą pojedynczych terenów.
9. Plan nie ogranicza rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodno - ściekowej, elektroenergetyki, gazownictwa, czy urządzeń telekomunikacyjnych. Plan nie wyznacza terenów w granicach, których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.
10. W pracach planistycznych dla społeczności lokalnej został zapewniony udział, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
11. Plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenia ścieków oraz oświetlenia przyulicznego. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który w bezpośredni sposób przyczyni się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania gmina brała pod uwagę, zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny, starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy, w tym stanowiska wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Tereny wskazane pod zabudowę zostały usytuowane w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

Gmina Żarów przeprowadziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, uchwalone uchwałą nr XLV/326/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 listopada 2017 r., i tym samym plan został oceniony pod tym kątem, w zakresie zgodności z jej wynikami. Analiza wykazała, iż obszar opracowania procedowany jest w ramach zadań bieżących związanych z dostosowaniem aktów prawa miejscowego do wymagań ustawowych. W związku z powyższym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1. W strukturze własności gruntów w obszarze planu dominują grunty osób fizycznych.
2. Plan zachowuje tereny przeznaczonych dla realizacji celów publicznych, natomiast nie wyznacza nowych terenów pod drogi publiczne w związku, z czym na gminie nie będzie spoczywał obowiązek wykupu terenów niezbędnych pod te inwestycje. W zakresie zmian przeznaczenia dokonywanych planem wykazano pojedyncze uzupełnienia już istniejących struktur przestrzennych.
3. W obszarze planu występują grunty prywatne, zatem wystąpią okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej.
4. Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną w stopniu wystarczającym dla jego realizacji. Gmina będzie obciążona dodatkowymi inwestycjami jedynie w zakresie miejsc, gdzie infrastruktura będzie wymagała przebudowy lub wymiany.
5. Dochody gminy z tytułu podatków lokalnych mogą wzrosnąć w związku ze zmianami użytkowania, co może wpłynąć w istotny sposób na wymiar podatków od nieruchomości.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.