

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w mieście i w gminie Bogatynia.

Podstawa i zakres analizy.

Podstawą prawną analizy jest art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), zgodnie z zapisem którego niezbędne jest – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zmiany planu) – wykonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do jego sporządzenia.

W analizie – zgodnie z wymogami jak wyżej - określono w szczególności przewidywane rozwiązania planu, ich zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zakres prac planistycznych i zakres problematyki planu – z uwzględnieniem art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszary, objęte wnioskami, a tym samym proponowane do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określono na załącznikach graficznych nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5.

W analizie wykorzystano wnioski inwestycyjne złożone do Burmistrza Miasta i Gminy Bogatynia oraz następujące dokumenty planistyczne:

- Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Bogatynia (uchwała Nr XLVIII/410/16 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Bogatynia);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia (uchwała Nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r.).

Obszar analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizą objęte są następujące obszary, dla których zostały złożone wnioski do aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Obszar 1 – oznaczony na załączniku graficznym nr 1 – położony w Bogatyni u zbiegu ul. Pocztowej i al. Zesłańców Sybiru – objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Bogatynia, uchwalonym uchwałą Nr LXXII/1034/13 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 27.09.2013 r.; powierzchnia terenu około 0,25 ha;
- Obszar 2 – oznaczony na załączniku graficznym nr 1 – położony w Bogatyni w rejonie al. Zesłańców Sybiru i ul. Chopina (teren Szpitala Gminnego i istniejącego osiedla mieszkaniowego) – objęty miejscowym planem zagospodarowania

przestrzennego północnej części miasta Bogatynia, uchwalonym uchwałą Nr LXXII/1034/13 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 27.09.2013 r.; powierzchnia terenu około 3,4 ha;

- Obszar 3 – oznaczony na załączniku graficznym nr 2 – położony w Bogatyni w rejonie al. Solidarności i ul. Stefana Batorego – objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Bogatyni, uchwalonym uchwałą Nr LXXII/1034/13 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 27.09.2013 r.; powierzchnia terenu około 12,9 ha;
- Obszar 4 – oznaczony na załączniku graficznym nr 3 – położony w Bogatyni w rejonie ul. Jana Zamoyskiego – objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia, uchwalonym uchwałą Nr XLVIII/347/2002 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 05.08.2002 r.; powierzchnia terenu około 0,12 ha;
- Obszar 5 – oznaczony na załączniku graficznym nr 4 – położony w Bogatyni w rejonie ul. Głównej, ul. Nadrzecznej, ul. Leśnej i ul. Jesiennej – objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia, uchwalonym uchwałą Nr XLVIII/347/2002 Rady Gminy i Miasta Bogatynia z dnia 05.08.2002 r. oraz miejscowym planem zagospodarowania dla wyodrębnionych obszarów w mieście i gminie Bogatynia, uchwalonym uchwałą Nr LXXVI/1063/13 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28.11.2013 r.; powierzchnia terenu około 22,6 ha;
- Obszar 6 – oznaczony na załączniku graficznym nr 5 – położony w Bogatyni w rejonie ul. Dworcowej - objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie centrum miasta Bogatynia, uchwalonym uchwałą Nr LXI/515/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 25.08.2017 r.; powierzchnia terenu około 0,02 ha.

Wnioski (wnioskowany zakres zmian dokumentów planistycznych) i możliwość ich realizacji w aktualnych dokumentach planistycznych.

Charakterystykę zgłoszonych wniosków i ich analizę w stosunku do postanowień aktualnie obowiązujących dokumentów planistycznych zawiera poniższe zestawienie:

Nr obszaru / nr zał. graficznego	Wnioskowany zakres zmiany planu	Ustalenia obecnego dokumentu planistycznego
1 / zał. graficzny nr 1	Wniosek w sprawie korekty linii zabudowy celem umożliwienia lokalizacji budynku mieszkalnego na wydzielonej dodatkowo działce nr 12/10 AM 15 obr. II Bogatynia (u zbiegu ul. Pocztovej i al. Zesłańców Sybiru).	Określona linia zabudowy ogranicza możliwość dodatkowej zabudowy zgodnie z wnioskiem. Oznaczenie terenu: 1MNU.
2 / zał. graficzny nr 1	Wniosek w sprawie lokalizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z dojazdem. Lokalizacja w rejonie al. Zesłańców Sybiru i ul. Chopina.	W planie obowiązującym obszar 2 przeznaczony został pod zabudowę usługową (szpital i usługi) z układem drogowym. Oznaczenia terenów: 1.3U i 15U, 5KDL oraz 2KDW.

3 / zał. graficzny nr 2	Wniosek w sprawie lokalizacji zabudowy usługowej. Lokalizacja w rejonie al. Solidarności i ul. Stefana Batorego.	W planie obowiązującym obszar 3 przeznaczony został pod tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni nieurządzonej oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Oznaczenia terenów: 4.1US, 4.2US, 1.1ZE, 5WS.
4 / zał. graficzny nr 3	Wniosek w sprawie lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ul. Jana Zamoyskiego.	W planie obowiązującym obszar 4 przeznaczony został pod teren zieleni nieurządzonej. Oznaczenie terenu: ZN.
5 / zał. graficzny nr 4	Wniosek w sprawie: a) likwidacji / korekty linii zabudowy, w tym wynikających z kolizji z dokonanymi nowymi podziałami działek (w tym działki nr 3/11 – AM 5 obr. I Bogatynia) – rejon ul. Jesiennej i ul. Nadrzeczej, b) przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług w rejonie ulic Głównej, Nadrzeczej, Leśnej i Jesiennej – działki nr 13/7 (AM 5 obr. I Bogatynia) oraz nr 26 i 8 (AM 5 obr. I Bogatynia).	W planie obowiązującym: a) linie zabudowy kolidują z wyznaczonymi granicami działek na terenach oznaczonych symbolami 2MN, 3MN i 4MN, b) działki nr 13/7 (AM 5 obr. I Bogatynia) oraz 8 (AM 5 obr. I Bogatynia) przeznaczone zostały pod tereny mieszkaniowe oraz usługowo-produkcyjne, jak też pod tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolami ZN i MR2.
6 / zał. graficzny nr 5	Wniosek w sprawie likwidacji zapisu w § 19 ust.5 uchwały Nr LXI/515/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 25.08.2017 r. dotyczącego przeznaczenia terenu pod inwestycję celu publicznego. Teren przy ul. Dworcowej.	W planie obowiązującym dla obszaru w § 19 ust.5 określono: „teren, ... przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym”. Oznaczenie terenu: 2-U.

Z analizy zestawienia wynika, że przedstawione we wnioskach potrzeby budowlane i inwestycyjne nie mogą zostać zrealizowane w oparciu o aktualne dokumenty planistyczne.

W związku z powyższym niezbędna jest ich zmiana (aktualizacja), zarówno w zakresie przeznaczenia, jak i innych ustaleń planistycznych, wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocenia się, że treść wniosków, mieści się w zapisach polityki przestrzennej dla miasta i gminy Bogatynia, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia (uchwała Nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r.).

Cele sporządzenia planu miejscowego. Przewidywane rozwiązania planu.

W związku ze zgłoszonymi wnioskami, istnieją podstawy do aktualizacji obowiązujących dokumentów planistycznych (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), w obszarach określonych na załącznikach graficznych nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5 do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Cele sporządzenia planu, jak i przewidywane rozwiązania charakteryzuje poniższe zestawienie:

Nr obszaru / nr zał. graficznego	Podstawowy cel sporządzenia planu dla obszaru	Główne rozwiązania planu dla obszaru
1 / 1	Zapewnienie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej	– określenie przeznaczeń terenu związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN); – określenie linii zabudowy (uwzględniającej nowe podziały i potrzebę funkcjonalnego wykorzystania terenu); – określenie innych ustaleń wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisów odrębnych.
2 / 1	Zapewnienie warunków do budowy zespołu domów jednorodzinnych	– określenie przeznaczeń terenów, dotyczących: -zabudowy mieszkaniowej – MN, -zabudowy usługowej – U, w tym szpitala; – określenie układu komunikacyjnego; – określenie innych ustaleń wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisów odrębnych.
3 / 2	Zapewnienie warunków do realizacji zabudowy usługowej	– określenie przeznaczeń terenów, dotyczących: -zabudowy usługowej – U, -usług sportu i rekreacji – US, -zieleni urządzonej ZP/ZE/Z; – określenie układu komunikacyjnego; – określenie innych ustaleń wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisów odrębnych.
4 / 3	Zapewnienie warunków do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub mieszkaniowej	– określenie przeznaczeń terenu związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub mieszkaniowo usługową (MNU); – określenie innych ustaleń wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisów odrębnych.
5 / 4	Zapewnienie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	– określenie przeznaczeń terenu związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (MN); – określenie linii zabudowy (uwzględniającej nowe podziały i potrzebę funkcjonalnego wykorzystania terenu); – określenie układu komunikacyjnego; – określenie innych ustaleń wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisów odrębnych.
6 / 5	Zapewnienie warunków do realizacji zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym	– określenie przeznaczenia terenu, dotyczącego zabudowy usługowej – U, – określenie innych ustaleń wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z przepisów odrębnych.

Stwierdza się, że nowe przeznaczenie terenów lub zasady zagospodarowania terenów w obszarach, określonych na załącznikach graficznych, nie będą naruszać wymagań i zasad odnoszących się do dobrych praktyk w planowaniu przestrzennym, w szczególności w zakresie ochrony środowiska i zabytków, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i innych zasad obowiązujących w planowaniu przestrzennym, o których mowa w art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto, nie będą naruszać postanowień Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bogatynia (uchwała Nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r.).

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium.

Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania planu uwzględniać będą zasady sporządzania planu miejscowego, w tym ustalenia przyjętego uchwałą Nr LV/459/17 Rady Miejskiej w Bogatyni z dnia 28 marca 2017 r. studium uwarunkowań i kierunków miasta i gminy Bogatynia.

Zakres prac planistycznych.

Prace planistyczne związane z przygotowaniem projektu planu miejscowego będą wykonywane zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

Czynności planistyczne będą obejmowały, między innymi:

- opracowanie projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu – z pięcioma załącznikami graficznymi oraz prognozy skutków finansowych ustaleń planu;
- uzyskanie opinii i uzgodnień do projektu planu;
- przeprowadzenie postępowania dotyczącego przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.) w tym opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko w oparciu o uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu i przeprowadzenie dyskusji publicznej;
- rozpatrzenie uwag złożonych do projektu planu;
- przedłożenie projektu planu do uchwalenia przez Radę Miejską w Bogatyni.

Przeprowadzone rozeznanie problemów planistycznych wykazało, że przewidywany zakres problematyki planu nie wykroczy poza określony (jako obowiązujący) w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

Opracowanie zostanie wykonane w wymaganej ustawowo skali.

Ocena zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

Po przeprowadzonej analizie zamierzeń inwestycyjnych i dotychczasowych dokumentów planistycznych, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne i możliwe.

Celem opracowania planu będzie określenie nowych przeznaczeń dla terenów objętych analizą oraz innych postanowień (zasad zagospodarowania przestrzennego), wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nowe ustalenia zapewnią realizację przedsięwzięć określonych we wnioskach inwestycyjnych.

Materiały geodezyjne niezbędne do opracowania projektów planu / zmian planu.

Opracowanie zostanie wykonane w wymaganej ustawowo skali.

Mapy zasadnicze (sytuacyjno-wysokościowe), mapa ewidencji gruntów oraz dane dotyczące użytkowania i władania terenów zostaną pozyskane w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Zgorzelcu.