

ANALIZA

ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH MIŁOCHOWICE, MILICZ I WAŁKOWA W GMINIE MILICZ

1. Podstawa prawna wykonania analizy

Niniejsza analiza została sporządzona w oparciu o treść art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz.1073).

2. Lokalizacja obszaru objętego analizą i jego aktualny stan zagospodarowania

Analiza dotyczy obszaru składającego się z dwóch terenów :

- pierwszego terenu o powierzchni około 595 ha stanowiącego część obrębu geodezyjnego Miłochowice pomniejszonego o obszary planu miejscowego dla terenu „C”- część 1 uchwalonego uchwałą Nr XXXV/226/2016 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 28 grudnia 2016 roku i sporządzanego planu miejscowego terenu „D” zgodnie z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Miliczu Nr XIV/69/2015 z dnia 30 czerwca 2015 roku, oraz części obrębu geodezyjnego Milicz i części obrębu geodezyjnego Wałkowa objętych obowiązującym planem miejscowym terenu górniczego „Wierzchowice” uchwalonego uchwałą Nr L/314/98 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 18 czerwca 1998 roku,
- drugiego terenu o powierzchni 6,6966 ha stanowiącego działkę nr 116/5 arkusz mapy 1 obręb Miłochowice.

Pierwszy teren graniczy od południa i wschodu z gminą Krośnice, od zachodu w części z obrębem Postolin i w części z terenem obrębu Miłochowice objętym sporządzanym planem dla terenu „D”, od północy w części z terenem obrębu Miłochowice i Milicz objętym obowiązującym planem dla terenu „C”-część 1 i w części obrębem Wałkowa objętym obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego terenu „A” uchwalonym uchwałą Nr XXV/123/08 z dnia 10 lipca 2008 roku.

Drugi teren graniczy ze wszystkich stron z obowiązującym planem dla terenu „C”- część 1, gdyż położony jest wewnątrz tego planu.

Na analizowanym obszarze znajdują się wieś Miłochowice, osada Lasowice i przysiółek Pogórzyno.

Analizowany obszar to w dużej części tereny lasów, a w odniesieniu do obrębów Milicz i Wałkowa to prawie w całości tereny leśne. Grunty rolne o niskich klasach bonitacji znajdują się w środkowo północnej części obszaru analizowanego w rejonie Miłochowic i Pogórzyna. W rejonie Miłochowic i Pogórzyna znajdują się stawy hodowlano-komercyjne.

Tereny zainwestowane to w przeważającej części zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa jednorodzinna zlokalizowana w Miłochowicach w rejonie drogi krajowej 440 rozszerzająca się w szczególności w kierunku wschodnim do przysiółka Pogórzyno i w Pogórze. Zabudowa ta rozwija się w ostatnich latach bardzo dynamicznie i ekspansywnie.

Obszar analizowany objęty jest nw. formami ochrony przyrody:

- w całości Parkiem Krajobrazowym „Dolina Baryczy”,
- w całości obszarem specjalnej ochrony ptaków „Natura 2000” pod nazwą „Dolina Baryczy”, kod obszaru PLB020001,
- prawie w całości specjalnym obszarem ochrony siedlisk „Natura 2000” pod nazwą „Ostoja nad Baryczą”, kod obszaru PLH020041.

Obszar analizowany prawie w całości położony jest:

- w zasięgu obszaru wód podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz-Głogów”, obszar wysokiej ochrony OWO
- na terenie i obszarze górnicy „Wierzchowice”.

3. Dotychczasowe regulacje w zakresie prawa miejscowego

Obszar objęty analizą w przeważającej części posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone n.w. uchwałami Rady Miejskiej w Miliczu:

- 1) Nr XLI/258/97 z dnia 28 sierpnia 1997 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 186/1 w Miłochowicach, gmina Milicz,
- 2) Nr L/314/98 z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Wierzchowice” wraz ze zmianami planów zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice, gminy Milicz,
- 3) Nr XXXIII/289/02 z dnia 27 czerwca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębach Miłochowice, Tworzymirki Górne i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gruszczyca – gmina Milicz,
- 4) Nr XII/87/03 z dnia 23 października 2003 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Wierzchowice” wraz ze zmianami planów zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice, gminy Milicz,
- 5) Nr XXV/101/2012 z dnia 23 czerwca 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycji celu publicznego położonego w obrębach Pracze, Postolin, Miłochowice w gminie Milicz.

Cztery pierwsze ww. plany zostały opracowane pod rządami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym i obejmują prawie cały analizowany obszar objęty planami, a jedynie ostatni z planów uchwalony jest w oparciu o obowiązującą ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i związany jest z wyznaczeniem przebiegu gazociągu II Grabówka.

Część analizowanego obszaru położonego w południowej części obrębu Miłochowice wraz z częścią osady Lasowice o powierzchni około 45 ha nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenów dla których brak obowiązującego planu miejscowego określone są w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy.

4. Ocena aktualnych potrzeb w zakresie zagospodarowania terenu

Gmina Milicz posiada obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz uchwalone uchwałą Nr XV/80/2015 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 14 lipca 2015 roku. Wszystkie obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym analizą, sporządzone zostały przed 14 lipca 2015 roku tj. przed uchwaleniem obowiązującego obecnie studium. Fakt uchwalenia studium w terminie późniejszym niż obowiązujące plany miejscowe powoduje, że plany te nie uwzględniają kierunków rozwojowych określonych w tym studium, a tym samym konieczne jest sporządzenie nowej edycji planu miejscowego zapewniającej spójność ze studium. Ww. studium na analizowanym obszarze przewiduje znaczący wzrost planowanych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie - głównie terenów zabudowy mieszkaniowej.

Obecnie trwają prace nad zmianą obowiązującego studium zgodnie uchwałą nr XXIII/137/2016 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 21 stycznia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz, które na obszarze analizowanym obejmuje - w obrębie Miłochowice teren działek numer 156/1, 155/3.

W latach 2011-2016 dla analizowanego obszaru złożono następujące wnioski o sporządzenie lub zmianę studium albo planu miejscowego:

- z dnia 19 maja 2011 roku osoby prywatnej w sprawie zmiany planu miejscowego dla części obrębu Miłochowice,
- z dnia 22 sierpnia 2011 roku osoby prywatnej w sprawie zmiany planu miejscowego w celu przeznaczenia działki 83/7 obręb Miłochowice na cele budowlane (wniosek bezprzedmiotowy – zgodny z obowiązującym planem),
- z dnia 2 października 2012 roku osoby prywatnej w sprawie zmiany planu miejscowego w celu przeznaczenia działki 130/1 obręb Miłochowice na cele budowlane (wniosek zgodny ze studium),

- z dnia 25 listopada 2014 roku powtórzony 1 lutego 2016 roku osoby prywatnej w sprawie zmiany planu miejscowego w celu przeznaczenia działki 181 obręb Miłochowice pod zabudowę mieszkaniową (wniosek zgodny ze studium),
- z dnia 22 stycznia i 23 listopada 2015 roku osoby prywatnej w sprawie zmiany planu miejscowego w celu przeznaczenia działki 144/2 obręb Miłochowice pod zabudowę jednorodzinną, rekreacyjną i usługową (wniosek zgodny ze studium),
- z dnia 10 grudnia 2015 roku osoby prywatnej w sprawie zmiany planu miejscowego w celu przeznaczenia działki 216/7 obręb Miłochowice pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (wniosek niezgodny ze studium),
- z dnia 4 lutego 2016 roku osób prywatnych w sprawie zmiany planu miejscowego w celu przeznaczenia działki 33/2 obręb Miłochowice pod działkę budowlaną (wniosek zgodny ze studium),
- z dnia 16 czerwca 2016 roku osoby prywatnej w sprawie zmiany planu miejscowego w celu przeznaczenia działki 99/8 obręb Miłochowice pod zabudowę jednorodzinną (wniosek zgodny ze studium),
- z dnia 16 czerwca 2016 roku osoby prywatnej w sprawie zmiany planu miejscowego w celu przeznaczenia działki 100/4 obręb Miłochowice pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wniosek zgodny ze studium),
- z dnia 4 lipca 2016 roku osoby prawnej w sprawie zmiany planu miejscowego w celu przeznaczenia działek 60/2, 60/3, 59/3, 58/3, 67/3, 67/2, 68, 70, 71 obręb Miłochowice na działki budowlane (wniosek zgodny ze studium),
- z dnia 4 lipca 2016 roku osoby prywatnej w sprawie zmiany planu miejscowego w celu przeznaczenia działek 60/2, 60/3, 59/3, 58/3, 67/3, 67/2, 68, 70, 71 obręb Miłochowice na działki budowlane (wniosek zgodny ze studium),
- z dnia 4 lipca 2016 roku osoby prywatnej w sprawie zmiany planu miejscowego w celu przeznaczenia działek 60/2, 60/3, 59/3, 58/3, 67/3, 67/2, 68, 70, 71 obręb Miłochowice na działki budowlane (wniosek zgodny ze studium).

Uchwałą z dnia 26 lutego 2015 roku Nr VII/28/2015 Rada Miejska w Miliczu przyjęła ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Milicz wraz z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwalone opracowanie zakłada m.in.:

- sukcesywne aktualizowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
- objęcie całego obszaru gminy ustaleniami planów miejscowych.

Ponadto ww. ocena aktualności w odniesieniu do:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 186 w Miłochowicach uchwalonego uchwałą Nr XLI/258/97 z dnia 28.08.1997 r. wskazuje, że zapisy tegoż planu wykraczają poza dopuszczalny zakres planu miejscowego poprzez nałożony wymóg uzgadniania lub opiniowania działań inwestycyjnych i odesłania do konkretnych przepisów aktów normatywnych. W planie brak wskazania obowiązujących form ochrony przyrody obszaru Natura2000 „Dolina Baryczy,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Wierchowice” uchwalonego uchwałą Nr L/314/98 z dnia 18.06.1998 r. wskazuje, że zapisy tegoż planu wykraczają poza dopuszczalny zakres planu miejscowego poprzez nałożenie wymogu uzgadniania działań inwestycyjnych i odesłania do konkretnych przepisów aktów normatywnych. W planie brak wskazania obowiązujących form ochrony przyrody obszaru Natura2000 „Dolina Baryczy”, obszaru Natura2000 „Ostoja nad Baryczą”, oraz brak granic udokumentowanego złoża gazu ziemnego, a skala załączników graficznych to 1:5000, 1:10000 nie przystająca do obecnie przyjmowanych dla tego rodzaju planu.
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Miłochowice... uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/289/02 z dnia 27.06.2002 r. wskazuje, że zapisy tegoż planu wykraczają poza dopuszczalny zakres planu miejscowego poprzez nałożenie wymogu uzgadniania działań

inwestycyjnych. W planie brak wskazania obowiązujących form ochrony przyrody obszaru Natura2000 „Dolina Baryczy”, obszaru Natura2000 „Ostoja nad Baryczą”,

- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Wierzchowice” ... uchwalonego uchwałą Nr XII/87/03 z dnia 23.10.2003 r. wskazuje, że zapisy tegoż planu wykraczają poza dopuszczalny zakres planu miejscowego poprzez nałożenie wymogu uzgadniania działań inwestycyjnych. W planie brak wskazania obowiązujących form ochrony przyrody obszaru Natura2000 „Dolina Baryczy”, obszaru Natura2000 „Ostoja nad Baryczą”, oraz brak granic udokumentowanego złoża gazu ziemnego,

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycji celu publicznego położonego w obrębach Pracze, Postolin, Miłochowice w gminie Milicz uchwalonego uchwałą Nr XXV/101/2012 z dnia 23.06.2012 r. wskazuje, że zapisy tegoż planu wykraczają poza dopuszczalny zakres planu miejscowego poprzez nałożenie wymogu uzgadniania działań inwestycyjnych, oraz brak jest wskazania udokumentowanego złoża gazu ziemnego.

Uchwalenie i wejście w życie planu miejscowego dla obszaru analizowanego spowoduje, że ustalanie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określanie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następować będzie w planie miejscowym uchwalonym w oparciu o obowiązującą ustawę z dnia 27 marca 2013 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz zapewni spójność planu z obowiązującym, a uchwalonym 14 lipca 2015 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uchwalenie planu miejscowego dla analizowanego obszaru spowoduje znaczący wzrost planowanych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie - głównie terenów zabudowy mieszkaniowej.

5. Ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium oraz niezbędnego zakresu prac planistycznych

Przewidywane rozwiązania w planie miejscowym będą zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz przyjętym uchwałą Nr XV/80/2015 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 14 lipca 2015 roku na dzień uchwalenia planu miejscowego. W przypadku uchwalenia wcześniej zmiany studium w wyniku zakończenia prac będących konsekwencją uchwały intencyjnej nr XXIII/137/2016, plan miejscowy będzie zgodny również z przyjętymi rozwiązaniami w zmianie studium.

Przeprowadzenie rozeznania problemów planistycznych wykazało, że problematyka planu zawierać się będzie w zakresie regulacji art. 15 ust. 2 oraz w zależności od potrzeb art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Ocena przygotowania materiałów geodezyjnych niezbędnych do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ze względu na znaczny obszar przewidywany do objęcia planem miejscowym, za najodpowiedniejszą skalę opracowania uznaje się skalę 1:2000. Skala ta zapewnia odpowiedni stopień szczegółowości regulacji przestrzennych zawartych w planie miejscowym.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego zostanie sporządzony z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych oraz map ewidencyjnych, które zostaną pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Miliczu.

BURMISTRZ

.....**Piotr Lech**.....
Burmistrz Gminy Milicz