

Projekt

z dnia 9 stycznia 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU**

z dnia 9 stycznia 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz Dz. U. z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz Dz. U. z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą Nr VIII/34/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 25 marca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu, Rada Miejska Brzegu uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/471/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009r., zwaną w dalszej treści uchwały zmianą planu.
2. Zmiana planu obejmuje zmianę ustaleń w treści uchwały, o której mowa w ust. 1, w zakresie gabarytów i wysokości zabudowy, określonych w jej §25 ust. 2 pkt 5 i §27 ust. 2 pkt 10, dla terenów:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonych symbolem 3MN;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolem MNu.

§ 2.

W treści uchwały, o której mowa w §1 ust. 1, wprowadza się następujące zmiany:

1. §25 ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) gabaryty i wysokości:

- a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 8m do 10m do kalenicy dachu,
- b) budynków gospodarczych/garażowych, dobudowanych do budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,2m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 7m do kalenicy dachu;”.

2. §27 ust. 2 pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) gabaryty i wysokości:

- a) budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 8m do 13m do kalenicy dachu, z wyjątkiem budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, dla których ustala się obowiązującą wysokość od 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem nieużytkowym do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 13m do kalenicy dachu,
- b) budynków gospodarczych/garażowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,2m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 7m do kalenicy dachu;”.

§ 3.

Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 i integralną część uchwały, o której mowa w §1 ust. 1, wymieniony w jej §2 ust. 1, nie ulega zmianie.

§ 4.

Tracą moc ustalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego, uchwalonego uchwałą nr XLVIII/471/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 90, poz. 1306, z dnia 2 listopada 2009 roku, w zakresie określonym w §1 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzegu.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Uzasadnienie do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 9 stycznia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego.

Rada Miejska Brzegu, w dniu 25 marca 2011 r., podjęła uchwałę Nr VIII/34/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację tzw. osiedla zachodniego. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.).

Zmiana planu miejscowego podyktowana została potrzebą uwzględnienia złożonych wniosków dot. zmiany warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 3MN i MNu, w zakresie gabarytów i wysokości budynków. Zmiana planu uwzględnia więc istotny interes inwestorów, polegający na możliwości realizacji budynków mieszkalnych przy zastosowaniu projektów typowych. Zmiana planu stanowi niewielką modyfikację ustaleń przyjętego dokumentu i zachowuje koncepcję przyjętą w jego ustaleniach, polegającą na kształtowaniu krajobrazu zespołu planowanej zabudowy poprzez kaskadowo narastające połacie dachów budynków. Dokonane zmian w obowiązującym planie miejscowym było możliwe ze względu na eliminację widoku na miasto, w tym na planowaną zabudowę stanowiącą kontynuację tzw. osiedla zachodniego, z istotnego ciągu widokowego jakim była magistralna linia kolejowa relacji Wrocław – Opole. Ten ciąg widokowy został zlikwidowany poprzez realizację nieprzeźroczystych ekranów akustycznych, przesłaniających widok na planowany zespół zabudowy.

Prace nad zmianą planu rozpoczęto w maju 2011 roku ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego, uchwalonego uchwałą nr XLVIII/471/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r. W ustalonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach terminie od 18 maja do 12 czerwca 2011 r. wpłynęło 6 wniosków stron zainteresowanych zmianą planu. Wnioski złożone przez zainteresowanych oraz organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu zostały w projekcie zmiany planu uwzględnione, stosownie do zakresu dokonywanych zmian.

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta BRZEGU, zatwierdzonym uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 r., w tym szczególnie w zakresie przyjętych parametrów i wskaźników urbanistycznych dla zespołów mieszkaniowych kameralnych, kulturowych i współczesnych, oznaczonych w studium symbolem M3.

Ze względu na niewielką modyfikację ustaleń obowiązującego dokumentu, działając zgodnie z wymogami art. 48 ust. 1 i 58 ust. 1 pkt 3 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 (Dz.U.2008.199.1227 ze zm.), pismem nr NZ/BK-4321-3/11 z dnia 20.05.2011 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Brzegu oraz pismem nr WOŚ.411.1.9.2011.KM z dnia 27.05.2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu, odstąpili od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania projektu zmiany planu na środowisko. Dokonana zmiana ustaleń dokumentu nie narusza bowiem zasad zrównoważonego rozwoju, ani też nie wpływa na wdrażanie prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska i nie jest także powiązana z istotnymi problemami dotyczącymi ochrony środowiska. Ponieważ przewidywany rodzaj i skala oddziaływania zmiany ustaleń dokumentu jest niewielka, brak jest prawdopodobieństwa wystąpienia negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym także oddziaływań na krajobraz. Na obszarze objętym planem oddziaływania skumulowane nie występują, a też nie stwierdzono oddziaływań transgranicznych

obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie występuje też prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub istotne zagrożenia środowiska.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów oraz instytucji w niej wymienionych, a następnie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada do 16 grudnia 2011 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętym w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się dnia 25 listopada 2011 roku. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu, a także po zakończeniu okresu wyłożenia do dnia 30 grudnia 2011 roku, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnej uwagi. Z tego względu postępowanie w sprawie rozpatrzenia uwag stało się bezprzedmiotowe, a w konsekwencji brak jest potrzeby sporządzenia załącznika nr 1 do niniejszej uchwały tzn. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Ponieważ zmiana planu, dokonywana w zakresie gabarytów i wysokości zabudowy, określonych w §25 ust. 2 pkt 5 i §27 ust. 2 pkt 10 dla terenu oznaczonego symbolem 3MN i MNu, nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, brak jest także potrzeby sporządzenia załącznika nr 2 do niniejszej uchwały tzn. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Uchwalenie zmiany planu nie przyczyni się bowiem do zmiany dotychczasowych zobowiązań gminy w zakresie realizacji ww. infrastruktury technicznej. Będzie ona realizowana zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego.