

## UZASADNIENIE

do uchwały ..... Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia ..... 2018 r.

Zgodnie z uchwałą Nr X/99/07 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 20 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Obornickiej, Orzechowej, Morelowej, Marcinowskiej, Młynarskiej, Przemysłowej, S. Żeromskiego, Kwiatowej, Ogrodowej, Jarzębinowej oraz uchwałą nr XXXI/337/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 stycznia 2013 r. w sprawie zmiany ww. uchwały, Burmistrz Gminy Trzebnica przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do 5 marca 2018 r. W ustawowym terminie wpłynęły dwa wnioski osób prywatnych, które zostały rozpatrzone stanowiskiem Burmistrza Gminy Trzebnica dnia 06.04.2018 r.

Teren znajduje się w granicach miasta, w związku z czym nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Następnie sporządzono projekt planu miejscowego oraz skierowano go do opiniowania i uzgadniania. Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień, opinii, dokument zostaje wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie rozpoczyna się 30 sierpnia 2018 r. i potrwa do 27 września 2018 r. Dyskusję publiczną planuje się przeprowadzić w dniu 18 września 2018 r., a następnie można składać uwagi w terminie do 11 października 2018 r.

Rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu .....

Skierowanie projektu miejscowego planu do Rady Miejskiej w celu uchwalenia .....

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Obornickiej, Orzechowej, Morelowej, Marcinowskiej, Młynarskiej, Przemysłowej, S. Żeromskiego, Kwiatowej, Ogrodowej, Jarzębinowej pozwoli na uporządkowanie przestrzeni na obszarze objętym uchwałą, stworzy przejrzyste warunki inwestowania na tym terenie a także pozwoli na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzebnica.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.

Jednocześnie w nawiązaniu do art. 42 pkt 2 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. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje:

- 1) na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr X/99/07 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 20 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Obornickiej, Orzechowej, Morelowej, Marcinowskiej, Młynarskiej, Przemysłowej, S. Żeromskiego, Kwiatowej, Ogrodowej, Jarzębinowej oraz uchwałą nr XXXI/337/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 stycznia 2013 r. w sprawie zmiany ww. uchwały, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 5 marca 2018 r., w ustawowym terminie złożono dwa wnioski. Stanowisko Burmistrza związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 06.04.2018 r.
- 2) na podstawie art. 46 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. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Obornickiej, Orzechowej, Morelowej, Marcinowskiej, Młynarskiej, Przemysłowej, S. Żeromskiego, Kwiatowej, Ogrodowej, Jarzębinowej, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy;
- 3) na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęło ..... uwag, które zostały przez Burmistrza Gminy Trzebnicy rozstrzygnięte stanowiskiem z dnia \_\_\_\_\_.2018 r.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Obornickiej, Orzechowej, Morelowej, Marcinowskiej, Młynarskiej, Przemysłowej, S. Żeromskiego, Kwiatowej, Ogrodowej, Jarzębinowej, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami 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. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) przedstawia się następujące informacje:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach:
  - uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia, ustalenia Studium oraz ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy;
  - wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne;
  - wymagania społeczno-gospodarcze, w szczególności potrzebę aktywizacji lokalnej społeczności oraz konieczność podnoszenia poziomu życia terenów miejskich oraz wyrównywania szans.Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu obszarów zwartych kompleksów terenów wskazanych do zainwestowania wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, strefy konserwatorskie, strefy od istniejących sieci infrastruktury technicznej, strefy od cmentarza oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy. Ww. elementy zostały pozytywnie uzgodnione z właściwymi organami określonymi w aktualnych aktach prawa.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez m.in.:
  - wskazanie na rysunku planu obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy, tj. powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy;
  - wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu.Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.
- 3) Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:
  - wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska i przyrody;
  - sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia oraz zgody właściwych organów wymienionych w ustawie.
- 4) Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu zostały uwzględnione poprzez m.in.:
  - wprowadzenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - wprowadzenie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków,
  - ochronę obszarów i obiektów ujętych w wykazie zabytków ;
  - wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, tym krajobrazów kulturowych oraz zasad kształtowania krajobrazu.Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.
- 5) Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:
  - zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą oraz zasadami bezpieczeństwa;
  - wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo;
  - wprowadzenie stref kontrolowanych od gazociągów, pasów technologicznych od napowierzchnych linii elektroenergetycznych jak również stref od istniejącego cmentarza.Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.
- 6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:

- analizę ekonomiczną i na jej podstawie wskazanie do zabudowy zwartych obszarów, wzdłuż istniejących dróg, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona;
  - ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy, koncentracja terenów wskazanych do zainwestowania w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.
- 7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:
- możliwość składania wniosków;
  - ograniczenie lokalizowania inwestycji publicznych na terenach należących do osób prywatnych lub prawnych;
  - przeprowadzenie postępowania przy udziale społeczeństwa z uwzględnieniem w szczególności możliwości składania wniosków oraz wyłożenia do wglądu publicznego z możliwością składania uwag.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez unikanie zapisów mogących stanowić zagrożenie ww. zakresie. Spełnienie wymogów zostało potwierdzone brakiem uwag ze strony właściwych organów wymienionych w ustawie.
- 9) Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb lokalnych społeczności, w szczególności poprzez:
- zapewnienie odpowiednich terenów na realizację inwestycji celu publicznego,
  - określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury drogowej i technicznej,
  - tworzenie możliwości powstania nowych inicjatyw społecznych w nowopowstałych obiektach,
  - wskazanie terenów pod różnego rodzaju usługi, w tym usługi drobne m.in. pod administrację i bezpieczeństwo publiczne, wychowanie oraz opiekę nad dzieckiem, opiekę i pomoc społeczną, upowszechnianie kultury - w szczególności: biblioteki, domy kultury, świetlice środowiskowe, galerie sztuki oraz usługi komercyjne, usługi, mające na celu zaspokojenie potrzeb społecznych.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:
- wskazanie terenów pod istniejącą infrastrukturę techniczną,
  - wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.
- 11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały spełnione poprzez m.in.:
- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków;
  - sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu;
  - zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej,
  - podanie do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag,
  - podanie do publicznej wiadomości informacji o dyskusji publicznej dotyczącej przyjętych rozwiązań zawartych w projekcie planu.
- 12) Potrzeby w zakresie ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zostały spełnione poprzez m.in.:
- uwzględnienie istniejących ujęć wody wraz z strefami ochrony bezpośredniej,
  - poszanowanie zasad dotyczących niezbędnej retencji i ochrony wód;
  - określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.
- 13) Interes publiczny i interesy prywatne zostały uwzględnione poprzez szczegółową analizę uwarunkowań istniejących na tym terenie (ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności istniejących planów miejscowych oraz wniosków instytucji złożonych do planu. Na ich podstawie został określony (zgodnie ze Studium) zasięg planowanego zainwestowania. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Dodatkowo umożliwiono składanie wniosków i uwag.
- 14) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom i potencjalnym klientom maksymalne wykorzystanie

publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez takie ukształtowanie struktury przestrzennej, które uwzględni i opiera całe założenie inwestycyjne o już istniejący system komunikacyjny, tj. istniejące drogi gminne.

- 15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów został spełniony poprzez zapisy planu miejscowego zawarte w rozdziale 4 uchwały, umożliwiające lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników i ścieżek rowerowych.
- 16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęciem planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:
  - położenia obszaru w sąsiedztwie centrum miasta Trzebnica,
  - istniejących zapisów wydanych decyzji o warunkach zabudowy,
  - wniosków złożonych do planu,
  - zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
  - położenia, nie kolidującego formami ochrony przyrody, ze względu na brak form ochrony przyrody na obszarze objętym planem.

W związku z wynikami ww. analizy wykazującej na brak dostatecznej ilości terenów pod wnioskowane inwestycje, wskazano dodatkowe tereny, przy czym za główne przesłanki uznano:

  - potrzeby mieszkańców,
  - położenie,
  - zasięg określony w Studium,
  - dobry dostęp do sieci komunikacyjnej;
  - stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 17) Projekt planu nie stoi w sprzeczności z ustaleniami zawartym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy - miasto Trzebnica zostało skwalifikowane jako tereny pierwszego etapu sporządzania planów miejscowych, ze względu na największy ruch inwestycyjny oraz realizację celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.
- 18) Wpływ przyjętej uchwały na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy należy rozważyć w wielu aspektach. Przede wszystkim przyjęcie planu umożliwi rozwój przestrzenny tej części miasta Trzebnica oraz rozwój na tym obszarze działalności gospodarczej a co za tym idzie zwiększenie wpływów podatkowych w skali makro (krajowej) oraz w skali gminy (zwiększenie ilości miejsc pracy, zwiększenie obrotów istniejących firm, zwiększenie powierzchni budynków będącej podstawą do opodatkowania). Dodatkowo zwiększenie terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową umożliwi zwiększenie ilości mieszkańców gminy a przez to ilości podatników. Po stronie dochodowej należy również przyjąć możliwe dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych. Realizacja ustaleń planu nie wiąże się z kosztami w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, ponieważ tereny są uzbrojone w sieci infrastruktury technicznej, a nowe tereny wskazane do zainwestowania posiadają możliwość podłączenia się z przyległych terenów zainwestowanych. Uchwalenie planu nie skutkuje koniecznością sfinansowania w ramach wykupu terenów pod nowe drogi gminne. Szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu. Należy jednak pamiętać, iż są to działania długofalowe, rozłożone na lata i będą uzależnione od tempa realizacji poszczególnych inwestycji