

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 2019 r.

Zgodnie z uchwałą nr XL/457/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice, Burmistrz Gminy Trzebnica przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do 16 stycznia 2015 r. W ustawowym terminie wpłynęły dwa wnioski a przed ustawowym terminem pięć wniosków. Rozstrzygnięcie wniesionych wniosków zostało potwierdzone stanowiskiem Burmistrza z dnia 26 czerwca 2015 r.

Obszar części B (obejmującą północną część wsi Kobylice) i części C (obejmującą zachodnią część wsi Kobylice) nie wymaga wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na to, iż nowe tereny nie obejmują użytków rolnych klasy I-III.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice obejmującego część B oraz część C, po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 maja 2019 r. do 10 czerwca 2019 r. Dyskusję publiczną zaplanowano na dzień 29 maja 2019 r. Uwagi można składać w terminie do 25 czerwca 2019 r.

Część A miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice obejmującą południową część wsi Kobylice, ze względu na wymóg uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz ze względu na uwagi jakie złożyli na etapie uzgadniania Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków oraz Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, będzie wyłożona do publicznego wglądu i uchwalana w późniejszym terminie.

Rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu do części B i C miejscowego planu

Skierowanie projektu miejscowego planu część B i C do Rady Miejskiej w celu uchwalenia

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice obejmującego części B i C 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 gminy.

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 2018 r. poz. 2081), 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 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą nr XL/457/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków, do projektu planu w ustawowym terminie wpłynęły dwa wnioski, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza;
- 2) na podstawie art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy;
- 3) na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice (część B i C) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęło uwag, które zostały przez Burmistrza Gminy Trzebnicy rozstrzygnięte stanowiskiem z dnia __.__.2019 r.

W związku z powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa

w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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, ustalenia planu miejscowego;
 - wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne;
 - wymagania społeczno-gospodarcze, w szczególności potrzebę aktywizacji lokalnej społeczności oraz konieczność podnoszenia poziomu życia terenów wiejskich oraz wyrównywania szans.Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu obszarów, na których wprowadzono zakaz zabudowy a także zwartych kompleksów terenów wskazanych do zainwestowania wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, pasy technologiczne od napowietrznych linii energetycznych, stanowiska archeologiczne 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.:
 - wprowadzenie zakazu zabudowy na znacznym obszarze objętym opracowaniem;
 - wskazanie na rysunku planu zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy.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 zakazu zabudowy na otwartych terenach rolniczych i leśnych oraz na terenach wód;
 - 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 oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione poprzez m.in.:
 - wskazanie elementów zabytkowych podlegających ochronie tj. stanowiska archeologiczne;
 - wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.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;
 - nawiązanie do zasad dotyczących lokalizowania miejsc parkingowych, w tym dla osób niepełnosprawnych.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, obowiązującego planu miejscowego, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona;
 - ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy (plan wprowadza zakaz zabudowy na znacznym obszarze objętym opracowaniem).
- 7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:

- analizę i uwzględnienie w ramach możliwości wniosków i uwag właścicieli poszczególnych nieruchomości;
 - 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 możliwości składania uwag w ramach wyłożenia do wglądu publicznego.
- 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;
 - wskazanie terenów pod usługi drobne, w ramach których umożliwiona zostanie lokalizacja różnego rodzaju działalności, w tym usługi sportu i rekreacji, usługi związane z administracją i bezpieczeństwem publicznym, upowszechnianiem kultury oraz usługi komercyjne, mające na celu zaspokojenie potrzeb społecznych.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:
- wskazanie terenów pod budowę infrastruktury technicznej;
 - 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 do projektu planu prognozy oddziaływania na środowisko;
 - 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.:
- poszanowanie zasad dotyczących niezbędnej retencji i ochrony wód;
 - ograniczenie zabudowy na terenach otwartych;
 - 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 istniejącego planu miejscowego) oraz wniosków złożonych do planu. Na ich podstawie został określony (zgodnie z polityką zawartą w Studium) zasięg planowanego zainwestowania, przy czym za główną zasadę przyjęto ochronę przestrzeni przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy, co zostało potwierdzone wprowadzeniem zakazu zabudowy na znacznym obszarze objętym opracowaniem. 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 oraz wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez takie ukształtowanie struktury przestrzennej, który uwzględnia i opiera całe założenie ruralistyczne o już istniejący system komunikacyjny, tj. drogę krajową nr 15, drogę powiatową nr 1400D oraz 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 w pierwszej kolejności takie uwzględnienie złożonych wniosków, które dotyczyły nieruchomości położonych w granicach istniejących jednostek osadniczych wchodzących w skład obrębu Kobylice, z uwzględnieniem terenów, na których aktualnie prowadzone są inwestycje np. na podstawie istniejącego planu miejscowego. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:

- położenia jednostki w niedalekim sąsiedztwie miasta Trzebnica;
- istniejącego planu miejscowego,
- wniosków złożonych do planu, świadczących o zainteresowaniu inwestorów terenami w tym obrębie,
- zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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

- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych;
- uwarunkowań prawnych wynikających z istniejącego planu miejscowego,
- zasięg określony w Studium,
- dobry dostęp do sieci komunikacyjnej (położenie najbliższej istniejących dróg gminnych, drogi powiatowej nr 1400D a także drogi krajowej nr 15);
- stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

17) Projekt planu uwzględni ustalenia istniejącego planu miejscowego na tym obszarze, jak również nie stoi w sprzeczności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy - istniejący plan miejscowy został poddany syntezom w zakresie jego aktualności. Po stwierdzeniu, iż plan miejscowy uległ dezaktualizacji [obowiązujący plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 ze zm.)], podjęto działania zmierzające do przywrócenia jego aktualności, poprzez podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice.

18) Wpływ przyjętej uchwały na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy należy rozważyć w wielu aspektach. Przede wszystkim przyjęcie planu umożliwi dalszy rozwój przestrzenny Kobylic 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 w niedalekim sąsiedztwie miasta Trzebnica 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 wiąże się z kosztami w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie nowo wskazanych terenów będzie się odbywać z przyległych terenów zainwestowanych. Uchwalenie planu skutkuje również koniecznością sfinansowania w ramach wykupu terenów pod nowe drogi gminne.

Należy jednak pamiętać, iż są to działania długofalowe, rozłożone na lata i będą uzależnione od tempa realizacji poszczególnych inwestycji.