

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej w Twardogórze w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych na obszarze miasta i gminy Twardogóra

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr XVIII.191.2016 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 30 czerwca 2016 r. w *sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych na obszarze miasta i gminy Twardogóra*. Na podstawie tej uchwały w dniu 23 sierpnia 2016 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Twardogórze oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje w części *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Wrocławskiej w Twardogórze*, zatwierdzony uchwałą Nr VI.173.2016 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 28 kwietnia 2016 r. (Dz. U. woj. Dolnośląskiego z 2016 r. poz. 2391 z dnia 10 maja 2016 r.).

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru było:

- Wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych, a tym samym ochronę przed niekontrolowanym zainwestowaniem realizowanym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- pozostałe ujęte w niniejszym uzasadnieniu kwestie związane z zasadami kształtowania polityki przestrzennej na obszarze.

Projekt planu został wykonany w skali 1:5000, zgodnie z art. 16 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z § 6 ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, ze względu na znaczną powierzchnię obszaru planu i główny cel jakim jest zakaz zabudowy.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. *ustawy*, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Ustaleniach ogólnych dla całego obszaru objętego planem uchwały, zawartych w Rozdziale 2, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzenia regulacji dotyczących: zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznej czynnej

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobów ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów - ze względu na brak podstaw do określania tych zasad;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych - niezbędne kwestie uregulowano w ustaleniach ogólnych §4 i 5; należy jednak mieć na uwadze, iż przedmiot planu w dużej mierze ogranicza zasadność wprowadzenia takich ustaleń;

3) wymagań ochrony środowiska - zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - przyjęte przeznaczenia i zastane uwarunkowania w sposób bezpośredni nie są związane z koniecznością wprowadzania ustaleń dotyczących ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W związku z faktem, iż głównym celem planu jest zakaz zabudowy, a plan ustala jedynie tereny użytkowane rolniczo, tereny lasów i dolesień, wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji, to nie zostały zapewnione w planie stanowiska postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni - ustalenia w planie zostało spełnione poprzez ustalenie stawki służącej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, niemniej jej wysokość została istotnie ograniczona ze względu na obowiązujące w planie przeznaczenia;

7) prawa własności - zostało spełnione poprzez ustalenie w planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego - zostało spełnione poprzez wskazanie w §7 terenów przestrzeni publicznej. W planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów rolnych i leśnych oraz terenów znajdujących się poza granicami planu, jak również zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających

na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 23 sierpnia 2016 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło 28 wniosków. Dotyczyły one zmiany przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub letniskowo - rekreacyjną, bądź wyłączenia z obszaru opracowania planu. Dwa wnioski nie zostały uwzględnione w całości, trzy zostały nieuwzględnione w części, głównie z powodu braku zgodności ze Studium oraz z polityką przestrzenną miasta i gminy Twardogóra.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 23.11.2017 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 30.11.2017 do 22.12.2017 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Twardogórze, w dniu 22.12.2017 roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęłouwag/nie wpłynęły uwagi;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zrezygnowano z wprowadzenia regulacji dotyczących zaopatrzenia w wodę - ze względu na brak podstaw terenów zainwestowanych. Natomiast w ustaleniach zawartych w §10 dopuszczono infrastrukturę techniczną dystrybucyjną, w tym wodociągów, a także dopuszczono istniejącą infrastrukturę techniczną o charakterze przesyłowym w jej dotychczasowym przebiegu;

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich

zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez zachowanie istniejącego układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem;

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §9 uchwały ustalenia dotyczące tras rowerowych;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zrezygnowano z wprowadzenia regulacji ze względu na brak terenów, na których można sytuować zabudowę.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Miejska w Twardogórze podjęła uchwałę Nr XXXIV.280.2014 z dnia 6 marca 2014 w sprawie: *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Twardogóra*, w której dokonała analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Twardogóra w latach 2010 – 2013. Plan miejscowy znajdujący się w części w granicach obecnego opracowania w czasie przeprowadzanej analizy nie obowiązywał. Rada Miasta W Twardogórze uznała, iż w celu prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej należy

sukcesywnie sporządzać plany miejscowe dla obrębów w gminie, które ich nie posiadają, w celu zahamowania ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w trybie wydawania decyzji administracyjnych. A wynikiem tych działań jest obecny plan.

Tereny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra obowiązujące na obszarze sporządzanego nowego planu zostały uznane za aktualne.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia planu nie powinny w istotny sposób wpłynąć na finanse publiczne w sposób jednoznacznie negatywny lub pozytywny, ze względu na fakt, iż plan miejscowy zachowuje i sankcjonuje istniejące rozwiązania przestrzenne nie wprowadzając nowych elementów istotnych z punktu widzenia finansowania z budżetu.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 353 ze zm.). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.11.2017 roku do 22.12.2017 roku, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 22.12.2017 roku. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 05.01.2018 roku wpłynęłouwag/nie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Twardogóra Zarządzeniem Nr/17 z dnia 2017 roku.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej miasta i gminy Twardogóra dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra (zatwierdzonego uchwałą Nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 roku, zmienioną uchwałą Nr XII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007 roku), przy uwzględnieniu zapisów tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części miasta i gminy Twardogóra, dla której został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miejskiej w Twardogórze w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.