

## UZASADNIENIE

do uchwały ..... Rady Gminy Paszowice z dnia ..... 2018 r.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/124/2016 Rady Gminy Paszowice z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębie Zębowice - MPZP ZĘBOWICE III, Wójt Gminy Paszowice przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Wójt wyznaczył termin składania wniosków do 5 stycznia 2017 r. W ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek. Stanowisko Wójta związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 11.09.2017 r.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu planu miejscowego, który w następnej kolejności został przedstawiony właściwym instytucjom i organom do opiniowania i uzgadniania.

Obszar objęty planem miejscowym nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów, o której mowa w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.).

Po zaopiniowaniu i uzgodnieniu, dokument zostaje wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2018 r. do 18 kwietnia 2018 r., dyskusję publiczną planuje się przeprowadzić w dniu 10 kwietnia 2018 r., a następnie można składać uwagi w terminie do 7 maja 2018 r.

W toku wyłożenia w ustawowym terminie wpłynęło ..... uwag, do których Wójt Gminy Paszowice dnia \_\_\_\_\_.2018 r. zajął następujące stanowisko.

Następnie projekt planu skierowano do Rady Gminy w celu uchwalenia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZĘBOWICE III pozwoli dostosować przeznaczenie terenu do nowych potrzeb inwestycyjnych oraz z zapewnienia mieszkańcom i inwestorom terenów służących rozwojowi wsi Zębowice wychodzą na przeciw większemu zainteresowaniu terenami przemysłowymi i produkcyjnymi powiatu jaworskiego. 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 2017 r. poz. 1405 z późn. 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 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXIII/124/2016 Rady Gminy Paszowice z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębie Zębowice - MPZP ZĘBOWICE III, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 5 stycznia 2017 r., w ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek. Stanowisko Wójta związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 11.09.2017 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 z późn. zm.) sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZĘBOWICE III, 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 z późn. zm.) po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęło ..... uwag, które zostały przez Wójta Gminy Paszowice rozstrzygnięte stanowiskiem z dnia \_\_\_\_\_.2018 r.

W związku z powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębie Zębowice, 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 z późn. 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 z późn. 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 uwzględniła w uporządkowanych relacjach:
  - uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia, ustalenia Studium oraz ustalenia dotychczasowego planu miejscowego;
  - wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne, między innymi z sąsiednimi terenami inwestycyjnymi miasta Jawor;
  - 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 terenów produkcyjno-usługowych wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych, tj. linie zabudowy, ustalenia konserwatorskie i środowiskowe 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 zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy;
  - wprowadzenie w rozdziale 4 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 4 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.:
  - wskazanie elementów stanowisk archeologicznych podlegających ochronie;
  - wprowadzenie w rozdziale 4 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;
  - nawiązanie do zasad dotyczących lokalizowania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.
- 6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:
  - analizę ekonomiczną, wskazując obszar pod usługi i produkcję wzdłuż istniejących dróg wojewódzkich, gminnych tj. dla którego budowa infrastruktury drogowej i technicznej nie będzie obciążeniem dla gminy;
  - ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy,
  - możliwość przyłączenia terenów wskazanych na P/U do Kamiennogórskiej Specjalnej Strefy ekonomicznej.
- 7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:
  - możliwość składania wniosków właścicieli nieruchomości objętych planem, jak i terenów sąsiednich;

- 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 oraz inwestorów, w szczególności poprzez:
- wskazanie terenów dla nowych potrzeb inwestycyjnych służących rozwojowi wsi Zębowice a także powiatu Jaworskiego (możliwość powiększenia Kamiennogórskiej Specjalnej Strefy ekonomicznej),
  - nowe zainwestowanie służyć będzie wielofunkcyjnemu rozwojowi wsi, stwarzając możliwości poszerzenia przeznaczenia o nowe, nie związane z rolnictwem kierunki,
  - tworzenie możliwości powstania nowych miejsc pracy.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:
- 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,
  - podane do publicznej wiadomości informacja o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag,
  - zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi 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;
  - 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 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 uwzględnia i opiera całe założenie inwestycyjne o już istniejący system komunikacyjny, tj. istniejące drogi gminne, drogi wojewódzkie nr 374 i 363 a także linię kolejową nr 137. Projekt planu nie wskazuje zabudowy mieszkaniowej, dlatego nie określa się wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu dla tego typu zainwestowania.
- 15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan miejscowy swoim zasięgiem obejmuje tereny rolne, zlokalizowane pomiędzy dogami wojewódzkimi nr 374 i 363 oraz linią kolejową nr 137. Realizacja ustalenia planu nie spowoduje utrudnień dotyczących przemieszczania się pieszych i rowerzystów.
- 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 wsi Zębowice. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:
- położenia obszaru w sąsiedztwie miasta Jawora i dogodnego układu komunikacyjnego,

- istniejących zapisów obowiązującego planu miejscowego,
- dobrym potencjale inwestycyjnym terenu (możliwość włączenia do Kamiennogórskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej);
- położenia poza formami ochrony przyrody;
- 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 brak dostatecznej ilości terenów pod funkcje produkcyjno-usługowe, wskazano dodatkowe tereny, przy czym za główne przesłanki uznano:

- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych;
- zasięg określony w Studium,
- dobry dostęp do sieci komunikacyjnej (droga wojewódzka nr 374 oraz nr 363 i drogi gminne, linia kolejowa);
- stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

- 17) Projekt planu w dużej mierze uwzględnia ustalenia istniejącego planu miejscowego na tym obszarze, jak również nie stoi w sprzeczności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Paszowice. Nie można mówić o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, gdyż Wójt nie dokonał jeszcze takiej analizy, a zatem i Rada Gminy nie podjęła stosownej uchwały.
- 18) Wpływ przyjętej uchwały na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy należy rozważyć w wielu aspektach. Przede wszystkim przyjęcie planu umożliwi rozwój przestrzenny miejscowości 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 powierzchni budynków będącej podstawą do opodatkowania). Uchwalenie planu skutkuje koniecznością sfinansowania ze strony gminy niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej, gdyż istniejące uzbrojenie terenu nie jest wystarczające w celu realizacji zamierzonej inwestycji (szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu).