

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Paszowice z dnia _____ 2018 r.

Zgodnie z Uchwałą Nr XX/151/2012 Rady Gminy Paszowice z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Grobla, Nowa Wieś Wielka i Nowa Wieś Mała MPZP GROBLA-NOWA WIEŚ WIELKA, Wójt Gminy Paszowice przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Wójt wyznaczył termin składania wniosków do 18 sierpnia 2014 r. W ustawowym terminie wpłynęło osiem wniosków. Stanowisko Wójta związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 16.07.2015 r., w którym dwa wnioski uwzględnił, a sześć uwzględnił w części.

Następnie sporządzono projekt planu miejscowego oraz skierowano go do opiniowania i uzgadniania. Po zaopiniowaniu i uzgodnieniu oraz otrzymaniu niezbędnej zgody na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, 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 9 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 GROBLA-NOWA WIEŚ WIELKA 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 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 XX/151/2012 Rady Gminy Paszowice z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego wsie Grobla, Nowa Wieś Wielka i Nowa Wieś Mała MPZP GROBLA-NOWA WIEŚ WIELKA, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków, do projektu planu w ustawowym terminie wpłynęło osiem wniosków, które zostały rozpatrzone przez Wójta stanowiskiem z dnia 16.07.2015 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 GROBLA-NOWA WIEŚ WIELKA, 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 obszaru obejmującego wsie Grobla, Nowa Wieś Wielka i Nowa Wieś Mała, 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, wydane decyzje 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 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, strefy 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.:
 - wprowadzenie zakazu zabudowy na przeważającym 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;
 - wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu kulturowego.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;
 - wskazanie elementów przyrodniczych podlegających ochronie i proponowanych do objęcia ochroną;
 - 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.:
 - wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej;
 - wskazanie elementów zabytkowych podlegających ochronie;
 - 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 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, obowiązujących planów miejscowych oraz w pobliżu wydanych już decyzji o warunkach zabudowy, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona;
 - ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy (plan wprowadza zakaz zabudowy na przeważającym 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 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;
 - wskazanie terenów pod różnego rodzaju usługi, w tym usługi kultu religijnego, sportu i rekreacji 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 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;
 - 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 wydanych już decyzji o warunkach zabudowy, istniejących planów miejscowych) 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 przeważającym 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. istniejące drogi gminne oraz drogi powiatowe nr 2824, 2814, 2820.
- 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 Grobla i Nowa Wieś Wielka (wraz z przysiółkiem Nowa Wieś Mała), z uwzględnieniem terenów, na których aktualnie prowadzone są inwestycje np. na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy lub istniejących planów miejscowych. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:

- położenia jednostki w niedalekim sąsiedztwie miast tj.: Bolkowa i Jawora;
- wydanych decyzji o warunkach zabudowy,
- istniejących planów miejscowych,
- wniosków złożonych do planu (w tym złożonych przed i po ustawowym terminie), świadczących o bardzo dużym 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 istniejących planów miejscowych lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy,
- zasięg określony w Studium,
- dobry dostęp do sieci komunikacyjnej (położenie najbliższych istniejących dróg gminnych a także istniejących dróg powiatowych nr 2824, 2814, 2820 ;
- stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

- 17) Projekt planu uwzględnia ustalenia istniejących niewielkich planów miejscowych 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 Grobli, Nowej Wsi Wielkiej, Nowej Wsi Małej 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 miast tj.: Bolkowa i Jawora oraz w granicach Parku Krajobrazowego Chełmy umożliwi zwiększenie ilości mieszkańców gminy a przez to ilości podatników. Po stronie dochodowej należy również przyjąć możliwe dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych oraz możliwość pozyskania np. renty planistycznej. Realizacja ustaleń planu wiąże się z kosztami w zakresie budowy sieci kanalizacyjnej, która we wsi Nowa Wieś Wielka nie występuje. Na pozostałym terenie planu można spodziewać się niewielkich kosztów związanych z rozbudową pozostałej infrastruktury technicznej do nowo wskazanych terenów. Podłączenie tych terenów będzie się odbywać z przyległych terenów zainwestowanych. Uchwalenie planu nie skutkuje 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.