

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Paszowice z dnia _____ 2017 r.

Zgodnie z Uchwałą nr XXIII/123/2016 Rady Gminy Paszowice z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębie Myślibórz MPZP MYŚLIBÓRZ I, Wójt Gminy Paszowice przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Wójt wyznaczył termin składania wniosków do 5 stycznia 2017 r. W ustawowym terminie wpłynęło pięć wniosków. Stanowisko Wójta związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 20.09.2017 r.

Następnie sporządzono projekt planu miejscowego oraz skierowano go do opiniowania i uzgadniania właściwym instytucjom i organom.

Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii oraz odpowiedniej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych, dokument zostaje wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie rozpoczyna się 13 września 2018 r. i potrwa do 12 października 2018 r. Dyskusję publiczną planuje się przeprowadzić w dniu 11 października 2018 r., a następnie można składać uwagi w terminie do 26 października 2018 r.

Rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Skierowanie projektu miejscowego planu do Rady Gminy w celu uchwalenia

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP MYŚLIBÓRZ I pozwoli wyjść na przeciw oczekiwaniom mieszkańcom na dalszy rozwój przestrzenny wsi Myślibórz. Stworzy przejrzyste warunki lokalizacji nowej zabudowy 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), 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 XXIII/123/2016 Rady Gminy Paszowice z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębie Myślibórz MPZP MYŚLIBÓRZ I, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 5 stycznia 2017 r., w ustawowym terminie wpłynęło pięć wniosków. Stanowisko Wójta związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 20.09.2017 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 ze zm.) sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP MYŚLIBÓRZ I, 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 Wójta Gminy Paszowice rozstrzygnięte stanowiskiem z dnia _____.2018.

W związku z powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w obrębie Myślibórz, 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 dotychczasowego planu miejscowego;
 - wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne, między innymi z sąsiednimi terenami zainwestowanymi lub wskazanymi do zainwestowania w obowiązującym planie miejscowym;
 - 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, zwartych kompleksów terenów wskazanych do zainwestowania wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, uwarunkowania 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 i na jej podstawie wskazanie do zabudowy zwartych obszarów, wzdłuż istniejących dróg, obowiązujących planów miejscowych tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona;
 - ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy.
- 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, w szczególności poprzez:
 - wskazanie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych dla potrzeb mieszkańców,
 - nowe zainwestowanie służyć będzie wielofunkcyjnemu rozwojowi wsi, stwarzając możliwości poszerzenia przeznaczenia o nowe, nie związane z rolnictwem kierunki takie jak nieuciążliwe usługi z zakresu turystyki, usług sportu i rekreacji,
 - tworzenie możliwości powstania nowych miejsc pracy w usługach.
- 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;
 - 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;
 - 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 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 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 inwestycyjne o już istniejący system komunikacyjny, tj. istniejące drogi gminne, drogę powiatową nr 2822.
- 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 Myślubórz. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:
 - położenia obszarów w niedalekim sąsiedztwie miasta Jawora i dogodnego układu komunikacyjnego,
 - istniejących zapisów obowiązującego planu miejscowego,
 - dobrym potencjale inwestycyjnym turystyki i usług wychodzących na przeciw potrzebom ruchu turystycznego;
 - położenia w granicach różnych form ochrony przyrody (Park Krajobrazowy Chełmy, Natura 2000 PLH020037 Góry i Pogórze Kaczawskie);

- 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 istniejącej jednostki osadniczej;
- zasięg określony w Studium,
- dobry dostęp do sieci komunikacyjnej (droga powiatowa nr 2822 i drogi gminne);
- stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

- 17) Projekt planu poszerza tereny mieszkaniowe 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 Myślborza 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). Dodatkowo zwiększenie terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową w niedalekim sąsiedztwie miasta Jawor oraz w granicach Parku Krajobrazowego Chełmy umożliwi zwiększenie ilości mieszkańców gminy a przez to ilości podatników. Po stronie dochodowej należy przyjąć możliwe dochody z możliwość pozyskania np. renty planistycznej. Nie należy spodziewać się wielkich kosztów związanych z rozbudową 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 (wskazane poszerzenia pod drogę KDD 1 i 2 już istnieje w obowiązującym planie miejscowym. Należy jednak pamiętać, iż powstawanie nowych inwestycji jest działaniem długofalowym, rozłożonym na lata i będą uzależnione od tempa realizacji.