

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr ...../...../2021 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia ..... 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowo**

Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowo został sporządzony na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy nr V/52/15 z dnia 30 marca 2015 r., zmienionej Uchwałą nr XXVIII/317/17 z dnia 31 maja 2017 r.

Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica” uchwalonego uchwałą nr XVIII/195/2000 Rady Gminy w Trzebnicy z dnia 29 czerwca 2000 r., ze zmianami.

1. Projekt planu został sporządzony na mapach wektorowych pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Trzebnicy.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2018 poz. 2081 z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności oraz wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy na terenach przeznaczonych w planie na tereny rolnicze i lasy;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wprowadzenie ustaleń, dotyczących ochrony układu ruralistycznego i obiektów zabytkowych;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz na potrzeby osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni - plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności - poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez wnioskodawców, dotyczących planowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- potrzeby interesu publicznego - poprzez wyznaczenie na obszarze terenów usług publicznych oraz terenów dróg publicznych;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania uwag i wniosków oraz ogłoszenie o dwukrotnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę z bezpośrednio przyległych, istniejących i projektowanych dróg;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie terenów zainwestowanych wsi, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez lokalizację zabudowy w bliskim sąsiedztwie terenów zainwestowanych wsi, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg publicznych;

- dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – poprzez przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym działek w części zainwestowanych oraz położonych w bezpośrednim sąsiedztwie takich działek.

Pod zabudowę produkcyjną, magazynową, składową oraz usługi zostały ponadto przeznaczone tereny, które nie są położone na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Tereny te są zlokalizowane pomiędzy terenami zabudowanymi miasta Trzebnicy a obwodnicą miasta w ciągu drogi wojewódzkiej. Taka lokalizacja terenu przeznaczonego na zabudowę produkcyjną, magazynową i składową oraz usługową jest prawidłowa pod względem urbanistycznym. Jednocześnie teren przeznaczony pod rozwój zabudowy, położony jest bezpośrednio wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Miejska w Trzebnicy podjęła uchwałę Nr XLII/431/10 z dnia października 2010 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami wyżej wymienionego dokumentu.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu, o które została ona sporządzona;
- 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
- 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego;
- 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury technicznej oraz koszty budowy dróg publicznych.

Dnia 16 października 2018 r. Burmistrz Gminy Trzebnica wystąpił, za pośrednictwem Marszałka Województwa Dolnośląskiego, do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę nierolniczą, o łącznej powierzchni 49,0971 ha.

Dnia 18 czerwca 2019 r. do Burmistrza Gminy Trzebnica wpłynęła decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, znak GZ.tr.602.471.2018, w której Organ wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas I-III o łącznej powierzchni 30,6774 ha (grunty rolne klas I-III o łącznej powierzchni 18,4197 ha nie uzyskały zgody Ministra).

Projekt planu został skorygowany zgodnie z ustaleniami wyżej wymienionej decyzji. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu zostały złożone uwagi. Uwagi dotyczyły przeznaczenia na cele nierolnicze działek nr 139, 121/1,199/5 i 199/6, które zgodnie z projektem planu zostały przeznaczone na role. Uwagi nie zostały uwzględnione. Z granic obszaru objętego planem zostały wyłączone działki nr 139, 199/5 i 199/6 oraz część działki nr 121/1 nieprzeznaczona na drogę publiczną. W trakcie opracowania projektu planu dla części działek nr 138 i 199/2 oraz dla działki nr 179 zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Ze względu na sprzeczność wydanych decyzji z ustaleniami „Studium...” i potrzebę utrzymania jednolitego stanowiska Gminy co do planowanych inwestycji wyżej wymienione działki w części objętej decyzjami wyłączono z opracowania projektu planu.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską w Trzebnicy uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowo jest uzasadnione.