

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 2024 r.

Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/421/18 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, Ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, Św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej, Burmistrz Gminy Trzebnica przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do 7 maja 2018 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski osób prywatnych. Rozstrzygnięcie w sprawie wniosków zostało potwierdzone stanowiskiem Burmistrza z dnia 18 marca 2020 r.

Następnie sporządzono projekt planu miejscowego oraz skierowano go do opiniowania i uzgadniania. Na etapie uzyskiwania niezbędnych opinii i uzgodnień dnia 9 lipca 2021 roku Rada Miejska w Trzebnicy podjęła uchwałę nr XXV/297/21 dopuszczającą opracowanie i uchwalanie planu odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru objętego planem. Korzystając z tej możliwości podzielono obszar objęty planem miejscowym na części. Gmina podjęła decyzję, iż w pierwszej kolejności zostanie procedowany obszar obejmujący tereny poza ścisłym centrum miasta. Nazwano ten obszar - część B.

Teren nie wymaga wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na to, iż obszar opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta Trzebnica. Gruntów leśnych w obszarze zmiany planów nie ma.

Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, projekt planu dla części B zostaje wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.03.2024 r. do 12.04.2024 r. Dyskusję publiczną zaplanowano na dzień 12.04.2024 r. Uwagi można składać w terminie do 29.04.2024 r.

Rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Skierowanie projektu miejscowego planu do Rady Miejskiej w celu uchwalenia

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta Trzebnica 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 2023 r. poz. 1094 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/421/18 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, Ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, Św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 7 maja 2018 r., w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Stanowisko Burmistrza dotyczące wniosków zostało podjęte dnia 18.03.2020 r.;
- 2) na podstawie art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy;

- 3) na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęło uwag, które zostały przez Burmistrza Gminy Trzebnicy rozstrzygnięte stanowiskiem z dnia __.__.2024 r.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, Ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, Św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej - część B, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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, ustalenia planu miejscowego,
 - wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne,
 - wymagania społeczno-gospodarcze, w szczególności potrzebę dalszej aktywizacji lokalnej społeczności oraz konieczność podnoszenia poziomu życia mieszkańców 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.:
 - 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 zakazu zabudowy na fragmencie obszaru,
 - wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu i dziedzictwa 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.:
 - uwzględnienie ograniczeń związanych ze strefami sanitarnymi od cmentarza,
 - wprowadzenie zakazu zabudowy na otwartych terenach rolniczych,
 - wskazanie elementów przyrodniczych podlegających ochronie,
 - 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 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, zasadami bezpieczeństwa oraz w zgodzie z zasadami uniwersalnego projektowania,

- wprowadzenie zasad dotyczących lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - wprowadzenie zasad dotyczących dostępności budynków, w szczególności podjazdów dla osób niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,
 - wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo.
- 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,
 - koncentrację zabudowy wzdłuż ważniejszych dróg w mieście,
 - ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy.
- 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 tj. kultury, kultu religijnego, oświaty, administracji, bezpieczeństwa, sportu i rekreacji, itp., mające na celu zaspokojenie potrzeb społecznych
 - określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury drogowej i technicznej.
- 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 tj. zasady zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, telekomunikację, sposoby unieszkodliwiania odpadów i odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych.
- 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 do projektu planu prognozy oddziaływania na środowisko,
 - 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,
 - wyłożenie do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i możliwość zapoznania się z nimi - w wersji elektronicznej (na stronach BIP gminy) oraz w wersji papierowej (w urzędzie gminy),
 - 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 otwartych terenach rolniczych;
 - 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, decyzji o warunkach zabudowy) 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. 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 urbanistyczne o już istniejący system komunikacyjny.
- 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. Wskazane w projekcie planu zagospodarowanie nie naruszy istniejącego układu komunikacyjnego.
- 16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęcie planu obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:
- położenia w granicach miasta Trzebnica,
 - brak na większości obszaru objętego opracowaniem zasad zagospodarowania (istniejące plany miejscowe dotyczą niewielkich terenów a wydane decyzje o warunkach zabudowy poszczególnych nieruchomości),
 - 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 jednolitych zasad zagospodarowania oraz dostatecznej ilości terenów do zabudowy pod wnioskowane inwestycje, wskazano dodatkowe tereny, przy czym za główne przesłanki uznano:
- położenie w granicach miasta,
 - uwarunkowań prawnych wynikających z istniejących dokumentów planistycznych,
 - zasięgu określony w Studium,
 - dobry dostęp do sieci komunikacyjnej;
 - stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 17) W granicach opracowania istnieje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący niewielki obszar miasta Trzebnica. Jest to plan uchwalony w 2008 roku (rejon szpitala), który uległ dezaktualizacji. Według analiz, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy - „początkowo należy uporządkować sytuację z podjętymi uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych, dla których prace nie są kontynuowane oraz należy ukończyć rozpoczęte na podstawie uchwał Rady Miejskiej prace planistyczne”. Uchwalenie planu dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, Ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, Św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej - część B należy uznać za zasadne i zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy, o której mowa w art. 32, ust. 2 została podjęta dnia 14 września 2018 roku.
- 18) Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione poprzez:
- określenie w zakresie właściwym dla zmiany planu miejscowego zasad zagospodarowania służących zapewnieniu dostępności (w szczególności architektonicznej) osobom ze szczególnymi potrzebami,
 - udostępnienie informacji o opracowaniu w sposób określony przez właściwe przepisy, w szczególności dotyczące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
- 19) Wpływ przyjętej uchwały na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy należy rozważyć w wielu aspektach. Przede wszystkim przyjęcie planu umożliwi dalszy rozwój przestrzenny Trzebnicy 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, usługową oraz produkcyjną w gminie Trzebnica umożliwi

zwiększenie ilości mieszkańców gminy a przez to ilości podatników. Po stronie dochodowej należy również przyjąć możliwe dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych. Realizacja ustaleń planu wiąże się z pewnymi kosztami w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie nowo wskazanych terenów będzie się odbywać z przyległych terenów zainwestowanych. Szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu miejscowego.