

**Uzasadnienie do  
UCHWAŁY ...../...../.....  
RADY MIEJSKIEJ W ZIĘBICACH  
z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej sporządzony został na podstawie uchwały Nr 214/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz parametrów zabudowy dla tego obszaru w oparciu o *nowo obowiązujące Studium Miasta i Gminy Ziębice z 2018 r.*
3. Projektem planu objęto obszar obrębu Zachód miasta Ziębice z wyłączeniem ścisłego centrum miasta, ograniczony od wschodu ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Wałową i Przemysławą, od południa także ulicą Przemysławą, a od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta. Obszar ten pokrywa około 404 ha powierzchni miasta.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice, zatwierdzonego uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach z dnia 28 czerwca 2018 r.

**Streszczenie procedury formalno-prawnej.**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej, ograniczonego od wschodu ulicami Sportową, Wojska Polskiego, Wałową i Przemysławą, od południa także ulicą Przemysławą, a od zachodu i północy granicami administracyjnymi miasta, Rada Miejska w Ziębicach przystąpiła uchwałą Nr 214/VII/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej. Burmistrz Miasta i Gminy Ziębice obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu wpłynęło 5 wniosków od osób prywatnych. Wszystkie wnioski od instytucji zostały rozpatrzone pozytywnie. Z wniosków od osób prywatnych pozytywnie rozpatrzono 3 wnioski, pozostałe 2 wnioski zostały rozpatrzone negatywnie. Rozpatrzenie negatywne pierwszego z wniosków związane jest z niezgodnością wnioskowanego przeznaczenia terenu z zapisami Studium Miasta i Gminy Ziębice oraz występowaniem Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000. Drugie negatywne rozpatrzenie wynika z ochrony istniejącego charakteru osiedla mieszkaniowego poprzez niedopuszczenie potencjalnie konfliktowej funkcji.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Ziębicach oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Ponownie uzgodnień wymagały ustalenia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz zapisy konserwatorskie dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Projekt planu wraz z prognozą ostatecznie został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

~~W dniu 18 grudnia 2018 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 27 grudnia 2018 r. do 23 stycznia 2019 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Ziębicach. W dniu 14 stycznia 2018 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Miejskiej w Ziębicach.~~

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni;**

poprzez rozmieszczenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest głównie poprzez zachowanie obowiązujących już na tym obszarze przeznaczeń terenów, głównie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i produkcyjnej.

- **prawo własności;**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego;**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach urządzeń infrastruktury technicznej;

- **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 obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169);**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz określaniu zasad jego zagospodarowania burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wyłączenie części obszaru opracowania z możliwości zabudowy, wprowadzeniu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej i produkcyjnej w celu intensyfikacji tkanki urbanistycznej w granicach administracyjnych miasta;
- z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji kołowej oraz wprowadzenie terenów ciągów pieszych wewnątrz istniejących i planowanych zespołów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez ograniczenie rozwoju zainwestowania i wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolniczych, umożliwienie inwestycji na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz na terenach przewidzianych pod zainwestowanie w nowo opracowanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ziębice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Ziębice, która została opracowana we wrześniu 2016 r. i przyjęta w dniu 29 września 2016 r. uchwałą Nr 156/VII/2016 Rady Miejskiej w Ziębicach w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na

terenie Miasta i Gminy Ziębice. Analiza wykazała, że obszar gminy Ziębice posiada niski wskaźnik pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, stąd należy sukcesywnie realizować nowe plany miejscowe dla całych obrębów. Dodatkowo ustalono, że obecnie obowiązujące studium wymaga kompleksowej aktualizacji, która powinna być wykonana już w trakcie procedowanej zmiany studium dla całego obszaru gminy Ziębice. Nowe Studium zostało przyjęte 28 czerwca 2018 r. uchwałą Nr 327/VII/2018 Rady Miejskiej w Ziębicach w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ziębice.

Jednocześnie w harmonogramie oceny aktualności wskazano, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ziębice – obręb Zachód z wyłączeniem obszaru zawartego w obrębie ulicy Wałowej jest jednym z opracowań, których rozpoczęcie zaplanowano na 2016/2017 rok. W związku z powyższym przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

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

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowić będą koszt dla gminy, związane z wyposażeniem dróg w niezbędną infrastrukturę techniczną. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę przewidywać można, że w dłuższej perspektywie czasowej koszty gminy mogą zostać zrównoważone wpływami związanymi z podatkami od nieruchomości, opłatą planistyczną oraz sprzedażą nieruchomości gminnych. Dodatkowo, część kosztów związanych z wyposażeniem terenów przewidzianych pod zabudowę w niezbędną infrastrukturę techniczną zrekompensować może opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nowych terenów pod zainwestowanie w sąsiedztwie zwartego układu funkcjonalnego miasta, potencjalne wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych, z podatków od nieruchomości oraz z opłat planistycznych i adiacenckich wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.