

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 25 marca 2003 r.
w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Złotoryi

Z końcem 2002 roku z mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. utracił moc **miejscowy plan ogólny zagospodarowania miasta Złotoryi** zatwierdzony uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Złotoryja nr III/16/88 z dnia 23 marca 1988 roku (Dz. Urz. Woj. Legn. nr 8, z dnia 2 maja 1988 r.) ze zmianą uchwaloną w 1992 r. Obecnie dokumentami planistycznymi obowiązującymi dla terenu miasta są:

- **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**”, przyjęte uchwałą Nr XXVI/239/2000 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 18 grudnia 2000 r.; część graficzną „Studium ...” sporządzono w skali 1:5000 z dokładnością zbliżoną do dawnego planu ogólnego miasta;
- **Miejscowy plan zagospodarowania terenu działki nr 97/3 obr. 4 w Złotoryi** przyjęty uchwałą Nr XXXI/287/2001 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 26 kwietnia 2001 r.;
- **Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotoryi** przyjęty uchwałą Nr XLII/373/2002 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 25 kwietnia 2002 r.;
- **Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ulic Monte Cassino, Polnej i Karola Miarki w Złotoryi** przyjęty uchwałą Nr XLII/374/2002 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 25 kwietnia 2002 r.;
- **Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ulic Hożej i Kujawskiej w Złotoryi** przyjęty uchwałą Nr XLII/375/2002 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 25 kwietnia 2002 r.;
- **Miejscowy plan zagospodarowania Złotoryjskiej Strefy Intensywnego Rozwoju Gospodarczego** przyjęty uchwałą XLIV/388/2002 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 27 czerwca 2002 r.

Obowiązujące obecnie dla terenów Złotoryi plany miejscowe pokrywają jedynie niewielki odsetek powierzchni miasta - ok. 9%. Taki stan stanowi istotne utrudnienie dla mieszkańców. Zamiary inwestycyjne, z których realizacją wiąże się zmiana użytkowania terenów wymagają – jeżeli brak planu miejscowego – przeprowadzenia mozolnej, kosztownej i przede wszystkim długotrwałej procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co rodzi niezadowolenie mieszkańców. Inwestorzy zamierzający zrealizować nawet niewielkie rozbudowy istniejących obiektów, krótkie odcinki sieci czy np. remonty elewacji, nie znając bardzo rygorystycznych obecnie przepisów, nie mogą zrozumieć dlaczego na pierwszą decyzję w postępowaniu zmierzającym do uzyskania pozwolenia na budowę muszą czekać parę miesięcy. W wielu przypadkach wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest w ogóle niemożliwe, wobec przepisów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy*

architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

Brak planu miejscowego jest dolegliwy nie tylko dla mieszkańców – inwestorów. Bez planu znacząco wydłuża się proces dokonywania podziałów nieruchomości, przy czym podkreślenia wymaga niemożność dokonywania podziałów w tzw. trybie rolnym, o czym stanowią przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na poważne kłopoty napotykają biegli ds. wycen nieruchomości, którzy nie mogąc uzyskać informacji o funkcji, na jaką grunt przeznaczony jest w planie - nie są w stanie rzetelnie oszacować jego wartości. Istotnie utrudnione jest programowanie rozwoju sieci infrastruktury technicznej, nie ma bowiem podstaw o randze prawa miejscowego dla sporządzania perspektywicznych bilansów zapotrzebowań na poszczególne media. Ponadto pozyskiwanie środków pomocowych z różnych funduszy i źródeł uzależnione jest od posiadania planu dla terenu, na którym zamierzona jest realizacja poszczególnych inwestycji lub działań rewitalizacyjnych, rewaloryzacyjnych itp.

W tej sytuacji dla doprowadzenia do pokrycia planem całego miasta należy zainicjować prace planistyczne - jak w przedłożonym projekcie uchwały.

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 8 grudnia 2004 r.
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru miasta Złotoryi

Rada Miejska Złotoryi podjęła 25 marca 2003 r. uchwałę nr VII/42/2003 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta, wyłączając z obszaru opracowania 5 terenów posiadających ważne plany. Uchwałę otwierającą prace planistyczne uzupełniono **29 maja br uchwałą RM nr IX/57/2003**, w której określono problematykę planu wg art. 10 ust. 1 i ust. 1b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tak podjętymi uchwałami władze Złotoryi przygotowały dwustopniowy przetarg przeprowadzany zgodnie z wymaganiami ustawy o zamówieniach publicznych. W specyfikacji istotnych warunków zamówienia określono przedmiot opracowania jak w uchwałach Rady wraz z dokumentacjami towarzyszącymi wg wymagań ustawowych. Jednocześnie wymagania specyfikacji określały, że projekt planu winien być sporządzony zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz zgodnie z „Projektem założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Złotoryja”. W wyniku rozstrzygnięcia przetargu prace nad projektem planu Złotoryi powierzono zespołowi projektantów z Biura Urbanistyki i Architektury z/s w Jeleniej Górze. Głównym projektantem planu została arch. Grażyna Grajek – uprawniony urbanista, członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów.

W połowie lipca 2003 r. weszła w życie nowa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717). Jej wymagania znacząco odbiegają od przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w zakresie obowiązkowej problematyki planów miejscowych i skal rysunków planów. Art. 15 ust. 2 ustawy określa obowiązkowy zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, różniący się od dotychczasowej problematyki, określanej przez radę „w zależności od potrzeb”. Rada Miejska w Złotoryi w dniu 11 września 2003 r. podjęła uchwałę **Nr XI/66/2003** zmieniającą poprzednie uchwały początkujące prace planistyczne dla dostosowania problematyki planu do nowych wymagań ustawowych.

W ciągu roku od rozpoczęcia prac planistycznych – po zaktualizowaniu i dostosowaniu do bieżących potrzeb i możliwości inwestycyjnych miasta „Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotoryja” (uchwała RM z dnia 9 lipca 2004 r. Nr XXIII/138/2004), przeprowadzeniu niezbędnych inwentaryzacji oraz prac analityczno-studialnych i po uzyskaniu uzupełniających „zgód rolnych” od Wojewody Dolnośląskiego – opracowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania Złotoryi. W dokumentacji planistycznej wykorzystano nowe opracowanie ekofizjograficzne oraz aktualne „Studium urbanistyczno-historyczne miasta Złotoryja” zawierające szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla budynków i terenów o walorach historycznych. Pierwszą redakcję projektu planu poddano wnikliwej analizie – władze miasta zgłosiły szereg wniosków i propozycji szczegółowych rozwiązań. Przygotowując kolejną redakcję projektu planu starano się uwzględnić wszystkie zgłoszone uwagi oraz wpływające w międzyczasie wnioski mieszkańców.

Latem 2004 r. powołano Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Dokumentacja planu uzyskała pozytywną opinię MKUA w sierpniu br. Następnie zgodnie

z wymaganiami ustawowymi projekt planu poddano opiniowaniu i uzgodnieniom, w wyniku których do kolejnej redakcji dokumentacji wprowadzono uzupełnienia. Zakończenie fazy opiniowania i uzgadniania planu tzn. uzyskanie wszystkich pozytywnych opinii i uzgodnień, pozwoliło na wyłożenie dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Z końcem listopada br zakończono wszystkie wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym elementy procedury planistycznej.

Dla usprawnienia procesów inwestycyjnych na terenie miasta, ustanowienia stabilnego prawa miejscowego dot. gospodarowania przestrzenią – wypełniając postanowienia Rady Miejskiej wyrażone w uchwałach inicjujących prace planistyczne - wnoszę o uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Złotoryja.