

**ANALIZA I OCENA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA ZŁOTORYI
2007-2016**

opracowanie:

Wydział Architektury, Geodezji i Rozwoju Miasta Urzędu Miejskiego w Złotorzy
Małgorzata Modras, Joanna Janiuk-Łysiak

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa prawna opracowania

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Do opracowania niniejszej oceny za okres analizowany przyjęto okres od 1 kwietnia 2007 roku do 30 września 2016 roku.

Studium, jako dokument ukierunkowujący wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni, stanowi zbiór ogólnych wytycznych do:

- sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a więc przede wszystkim do koordynacji ustaleń planów miejscowych - funkcja koordynująca wynika wprost z zapisu art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), który stanowi, iż ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a plan miejscowy nie narusza ustaleń studium. Oznacza to, że ustalenie planu sprzeczne ze studium powoduje nieważność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- opracowywania programów inwestycyjnych i operacyjnych,

- opracowywania innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, a stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Sporządzanie tych dokumentów oraz podejmowanie wyżej wymienionych działań jest faktyczną realizacją przyjętych w Studium zobowiązań i aktywnym realizowaniem polityki przestrzennej.

Zmiana studium powinna być dokonana jedynie w sytuacji, gdy:

- §zasadniczo zmieniają się uwarunkowania,

- §pojawia się całkiem nowa koncepcja rozwoju,

- §realizacja założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,

- §wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

Ocena treści zawartych w dokumencie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Złotoryi” pozwala stwierdzić, że główne kierunki rozwoju gminy pozostają aktualne, stanowiąc ogólny kierunek dążenia do wytyczonych celów.

1.2. Cel i metodyka opracowania

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Złotoryja a także obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu gminy, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych. Opracowanie ma na celu zidentyfikowanie potrzeb zmian w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ocenę potrzeb wprowadzenia zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania w Gminie Miejskiej Złotoryja, analizy aktywności inwestycyjnej oraz próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania na poszczególnych obszarach na terenie miasta Złotoryi. Podjęto próbę spojrzenia na nakreślone w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy w kontekście zaistniałych nowych uwarunkowań oraz w kontekście złożonych

wniosków w sprawie zmiany miejscowych planów. Przeanalizowano również zgodność studium i miejscowych planów z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. Zachodzące procesy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano w oparciu o złożone wnioski do miejscowego planu. Zidentyfikowano obszary o największym ruchu inwestycyjnym, wymagające szczególnego monitorowania. W oparciu o w/w analizy dokonano oceny aktualności studium w aspekcie funkcjonowania gminy oraz oczekiwanych procesów inwestycyjnych.

1.3. Aktualny stan prac planistycznych

Dnia 16 września 2015 r. Rada Miejska w Złotorzy Uchwałą Nr 0007.X.64.2015 przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotorzy. Kolejno zostały również przyjęte uchwały dotyczące:

- przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Złotorzy oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotorzy (Uchwała Nr 0007.X.65.2015 z dnia 16 września 2015 r.) oraz
- przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotoryjskiej Strefy Intensywnego Rozwoju Gospodarczego w Złotorzy (Uchwała Nr 0007.X.74.2015 z dnia 16 września 2015 r.).

Z uwagi na fakt, że Uchwała Nr 0007.X.65.2015 dotyczyła zmiany dwóch planów miejscowych prowadzonych jedną procedurą, mając na uwadze dotychczas prowadzone prace planistyczne wskazujące na dużą ilość trudnych i problematycznych zagadnień związanych ze zmianą „dużego obszarowo” planu, prowadzenie jednej procedury zmiany obu tych planów jednocześnie byłoby niekorzystne. Należy więc rozdzielić te zmiany, poprzez uchylenie wspomnianej uchwały i podjęcie 2 odrębnych uchwał. Skutkiem czego będą prowadzone dwie niezależne od siebie procedury planistyczna (lub więcej – jeżeli zmiany mpzp dla obszaru miasta Złotoryja prowadzone będą wyłącznie dla fragmentów obszarów, na których jest największe nagromadzenie wniosków) niezależnie od zmiany studium, z uwagi na fakt, że zmiany, które gmina planuje w nim wprowadzić nie są sprzeczne z obowiązującym obecnie studium.

Również z uwagi na zmianę granic opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotoryjskiej Strefy Intensywnego Rozwoju Gospodarczego w Złotorzy należy ponownie przystąpić do rozpoczęcia procedury.

CZEŚĆ I

1. Położenie i charakterystyka terenu objętego opracowaniem

1.1. Położenie

Gmina Miejska Złotoryja położona jest w centralnej części powiatu złotoryjskiego w województwie dolnośląskim. Miasto znajduje się w odległości ok. 35 km od Jeleniej Góry i ok. 85 km od Wrocławia. Dogodna sieć dróg wojewódzkich i powiatowych oraz bliskość autostrady A4 (ok. 12 km) sprawia, że miasto ma dobre powiązania komunikacyjne z sąsiednimi miastami: Bolesławcem, Chojnowem, Legnicą, Wrocławiem, Jaworem, Jelenią Górą i Lwówkiem Śląskim.

1.2. Ludność

Miasto Złotoryja liczy 15 951 mieszkańców[#]. Gęstość zaludnienia wynosi 1386 os/km². Struktura ludności przedstawia się następująco[#]:

- w wieku przedprodukcyjnym znajduje się 2437 osób co stanowi 15,3% ogółu mieszkańców, - w wieku produkcyjnym znajduje się 10299 osób czyli 64,6% ogółu mieszkańców
- w wieku poprodukcyjnym znajduje się 3215 osób czyli 20,2% ogółu mieszkańców.

Porównując stan i strukturę ludności na przestrzeni 12 lat, w szczególności z rokiem 2003, można stwierdzić, że z roku na rok liczba ludności miasta systematycznie maleje. Wg danych GUS na koniec roku 2015 liczba ludności zmniejszyła się o 691 osób czyli o 4,15% w porównaniu z rokiem 2003. Również liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym systematycznie maleje. Z 3370 osób w wieku przedprodukcyjnym w 2003 roku zmalała do liczby 2437 w roku 2015 (27,68% w porównaniu z rokiem 2003). Również ludność w wieku produkcyjnym zmniejszyła się z 11195 osób w 2003 r. do 10299 w roku 2015 (8,00% w porównaniu z rokiem 2003). Zwiększyła się natomiast liczba ludności w wieku poprodukcyjnym, która

wzrosła z poziomu 2078 osób w roku 2003 do 3215 osób w roku 2015, czyli o 1137 osób, co stanowi wzrost o 54,71%.[#]

Analizując rynek pracy na przełomie lat 2003-2015 można zauważyć spadek liczby osób pracujących (z 3683 osób w 2003 r. do 3432 osób w 2015 r.) przy jednoczesnym spadku osób bezrobotnych zarejestrowanych z poziomu 2126 osób w 2003 r. do poziomu 797 osób w 2015 r.

1.3. Grunty

Miasto Złotoryja zajmuje powierzchnię 1151 ha (stan na koniec 2015 r., wg GUS).

Według danych Starostwa Powiatu Złotoryjskiego (stan na koniec 2015 r.) na obszarze Złotoryi przeważały użytki rolne (696 ha), które stanowią 60,46% ogólnej powierzchni miasta. Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują powierzchnię 353 ha, co stanowi 30,66% a grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione pokrywają łącznie 74 ha co zajmuje 6,42% ogólnej powierzchni. Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi i płynącymi zajmują łącznie 20 ha czyli 1,73% powierzchni miasta. Pozostałe użytki takie jak użytki ekologiczne, nieużytki i tereny różne stanowią 0,07% ogólnej powierzchni miasta.

Porównując te dane do informacji z roku 2003 (wg danych Starostwa Powiatowego w Złotoryi – stan na dzień 01.01.2004 r.) użytki rolne stanowiły 718 ha co stanowi spadek o 22 ha, natomiast powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych wzrosła o 23 ha. Zmniejszyła się również o 1 ha powierzchnia gruntu pod wodami powierzchniowymi stojącymi i płynącymi. Pozostałe powierzchnie użytków nie uległy zmianom.

1.4. Zabytki kultury materialnej

Miasto Złotoryja jest średniowiecznym, najstarszym miastem w Polsce, które w 1211 r. otrzymało prawa miejskie z rąk Henryka Brodatego (lokacja na prawie magdeburskim). Złotoryja w swych obecnych granicach administracyjnych obejmuje obok historycznego centrum zamkniętego w granicach murów miejskich również obszar dawnej osady, a następnie przedmieścia na Górze Mikołaja, rozłożone wokół miasta przedmieścia, jak również liczne – a co najważniejsze zachowane i stanowiące bardzo cenny i znaczący element w krajobrazie (zwłaszcza lewobrzeżnego) miasta – dawne miejskie folwarki.[#]

W latach 2003-2004 zostało sporządzone Studium historyczno-urbanistyczne dla miasta Złotoryi przez Regionalny Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków we Wrocławiu. Celem tego opracowania było sformułowanie wytycznych konserwatorskich, które pozwolą na oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów posiadających szczególne walory historyczne i kulturowe, wskazanie obszarów i miejsc, gdzie odbudowa lub przebudowa struktury przestrzennej miasta jest niezbędna oraz sformułowanie szczegółowych wytycznych dla budowli i zespołów urbanistycznych.[#]

Gmina Miejska Złotoryja posiada opracowaną w grudniu 2012 roku „Gminną Ewidencję Zabytków” (przyjęta Zarządzeniem nr 0050.237.2012 Burmistrza Miasta Złotoryja z dnia 19 grudnia 2012 r.). Jak wynika z tej dokumentacji obiekty i obszary ujęte w **Gminnej Ewidencji Zabytków GEZ** są chronione na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wpisie do rejestru zabytków, oraz na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.5. Środowisko naturalne[#]

Położenie geograficzne

Pod względem geograficznym miasto Złotoryja znajduje się na styku dwóch makroregionów: Pogórza Zachodniosudeckiego, którego częścią jest mezoregion Pogórza Kaczawskiego oraz Niziny Śląsko-Łużyckiej w skład której wchodzi mezoregion Równiny Chojnowskiej obejmujący północno-wschodnią część miasta. Krainy fizycznogeograficzne oddzielone są od siebie krawędzią morfologiczną związaną z sudeckim uskokiem brzeżnym. Miasto położone jest w dolinie rzeki Kaczawy. Wysokości bezwzględne wahają się od 175 m npm do 312 m npm.

Surowce mineralne i warunki geotechniczne

Na obszarze Złotoryi nie występują złoża surowców mineralnych a jedynie złoża kruszywa naturalnego „Wyskok”, które w swym zasięgu nieznacznie przekracza granicę miasta w rejonie północno - wschodnim. Natomiast południowa część miasta znajduje się częściowo w zasięgu terenu górniczego od złoża bazaltu na Wilczej Górze. Wg „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce” prowadzonego przez

Państwowy Instytut Geologiczny złożę bazaltów na Wilczej Górze zajmuje powierzchnię 6,68 ha, a jego zasoby bilansowe to 4088,30 tys. ton.

Warunki geologiczno-inżynierskie i topograficzne nie stwarzają szczególnych utrudnień dla budownictwa i infrastruktury technicznej z wyjątkiem terenów doliny Kaczawy oraz na stromo nachylonych stokach w obrębie pogórza. Na obszarze przydatnym do zabudowy występują grunty mikroporowate a warunki budowlane są dostateczne. W dolinie Kaczawy utrudnienia związane są z płytkim występowaniem wód podziemnych, zagrożeniem wezbraniem rzeki oraz występowaniem gruntów o słabszej nośności.

Zagrożenie powodziowe

Obszar narażony na największe niebezpieczeństwo powodzi znajduje się w obrębie doliny rzeki Kaczawy. Przyczyną zagrożeń powodziowych na obszarze miasta są intensywne opady atmosferyczne w lecie oraz wezbrania roztopowe po okresie zimowym. W 2015 roku zostały przekazane jednostkom samorządowym „Mapy zagrożenia powodziowego” wykonane przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, które przedstawiają wyniki modelowania zasięgu wód powodziowych z prawdopodobieństwem m.in. Q1% (woda stuletnia) i Q0,2% (woda pięćsetletnia). Zgodnie z tym opracowaniem na obszarze miasta występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego w dolinie Kaczawy. Zgodnie z tym opracowaniem istnieje pewne ryzyko przerwania wałów przeciwpowodziowych m.in. w rejonie oczyszczalni ścieków.

Obszary i obiekty przyrodnicze podlegające ochronie

Obszar miasta Złotoryja znajduje się częściowo w granicach obszarowych form ochrony przyrody, do których należy obszar Natura 2000 – „Góry i Pogórze Kaczawskie”. Ponadto na terenie Złotoryi zlokalizowanych jest 8 obiektów, które decyzją wojewody lub uchwałą Rady Miejskiej w Złotoryi, zostały uznane jako pomniki przyrody ożywionej.

1.6. Podsumowanie

Reasumując powyższe dane Głównego Urzędu Statystycznego można zauważyć odpływ mieszkańców jak i osób pracujących przy jednoczesnym starzeniu się społeczeństwa Złotoryi. Należałoby zatem wprowadzić taką politykę przestrzenną, która zapewniłaby szerszy wachlarz możliwości inwestycyjnych, przyjaznych dla każdej grupy w strukturze produkcyjnej, wskazać przedsięwzięcia o znaczeniu strategicznym, cele, kierunki i zasady zamierzeń rozwojowych z zapewnieniem uwzględnienia interesów publicznych i wprowadzeniem partnerstwa publiczno-prywatnego.

Aktualizacja dotychczasowych celów i kierunków w polityce przestrzennej miasta Złotoryi pozwoliłaby zweryfikować wprowadzenie zmian do prowadzonej polityki przestrzennej i stworzyć przestrzeń dla rozwoju obszarów „zamrożonych” do tej pory, stworzenie nowych warunków do efektywnego działania podmiotów gospodarczych na ich terenach, głównie przez rozbudowę niezbędnych systemów infrastruktury technicznej i społecznej.

Należy zatem na nowo przeanalizować wykorzystanie każdego fragmentu przestrzeni pod kątem jej efektywności i możliwości wykorzystania, zainteresowania przez potencjalnych inwestorów, przy przestrzeganiu warunków racjonalnego wykorzystania zasobów naturalnych i antropogenicznych oraz zachowania walorów środowiska przyrody.

CZEŚĆ II

1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

1.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Złotoryi

1.1.1. Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Studium jest dokumentem strategicznym, które sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego tylko aktem kierownictwa wewnętrznego, a ustalenia w nim zawarte są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Złotoryi zostało sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Złotoryi nr XXVI/239/2000 z dnia 18 grudnia 2000 r. a następnie zmienione uchwałą Rady Miejskiej w Złotoryi nr XXIII/138/2004 z dnia 9 lipca 2004 r. w trybie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

Zawarte w nim ustalenia i wytyczne kształtowania ładu przestrzennego i zakresu rozwoju poszczególnych funkcji uległy na przestrzeni 16 lat częściowej dezaktualizacji.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności zmiany Studium z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 647 ze zm.), w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118 poz. 1233).

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015r. poz. 1777), która w sposób zasadniczy zmieniła całą treść art. 10, w brzmieniu:

1. *W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:*

- 1) *dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;*
- 2) *stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;*
- 3) *stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;*
- 4) *stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 4a) *rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;*
- 5) *warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;*
- 6) *zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;*
- 7) *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*
 - a) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
 - b) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
 - c) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
 - d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;*
- 8) *stanu prawnego gruntów;*
- 9) *występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;*
- 10) *występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;*
- 11) *występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;*
- 12) *występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;*
- 13) *stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;*
- 14) *zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;*
- 15) *wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.*

2. *W studium określa się w szczególności:*

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) (uchylony);
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w **studium** ustala się ich rozmieszczenie.

3. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8, powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w **studium** określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. 3 Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu **studium** w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem **studium**.

7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:

- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
- 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

Pierwsza część tekstowa Studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Złotoryi” nie wypełnia w całości art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W części tej zabrakło analizy stanu ładu przestrzennego gminy miejskiej Złotoryja i określenia wymogów jego ochrony (art. 10 ust. 1 pkt 1 i 2), diagnozy zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy (art. 10 ust. 1 pkt 6), uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a, c i d), a także występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (art. 10 ust. 1 pkt 9). Nie zostały również uwzględnione obszary naturalnych zagrożeń geologicznych (art. 10 ust. 1 pkt 10), obszary udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów

podziemnego składowania dwutlenku węgla (art. 10 ust. 1 pkt 11). W uwarunkowaniach zabrakło także określenia występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych (art. 10 ust. 1 pkt 12) oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej (art. 10 ust. 1 pkt 15).

Pozostałe zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w mniejszym lub większym stopniu zostały spełnione.

Druga część tekstowa Studium **„Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta Złotoryi”** również nie wyczerpuje zakresu wymaganego przepisami ustawy.

W tekście kierunków zagospodarowania przestrzennego w ustaleniach nie został w pełni wypełniony art. 10 ust. 2 pkt 2 poprzez brak kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, które uwzględniałyby bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (o którym to bilansie jest mowa w ust. 1 pkt 7 lit d). Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów zostały określone wybiórczo dla części terenów. Dla zabudowy mieszkaniowej określono jedynie główne kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej z podaniem szacunkowej chłonności tych terenów oraz powierzchnię działek, zabrakło np. maksymalnej wysokości nowej zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy czy ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Kierunki rozwoju nie uwzględniają także obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Brakuje także kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów zdegradowanych, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych a także obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie. Ponadto nie określono w tekście Studium obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Ze względu na zmiany, które zaszły od sporządzenia zmiany Studium w 2004 r., aktualizacji wymagają zagadnienia związane z ochroną zasobów przyrodniczych, w tym z lokalizacją oraz zapisami dla obszaru Natura 2000 - SOO Góry i Pogórze Kaczawskie.

Również nieaktualne są zarówno granice, jak i zapisy dotyczące zagadnień związanych ze złożami, terenami i obszarami górniczymi. Zauważono następujące rozbieżności pomiędzy rysunkiem Studium i danymi zamieszczonymi na portalu MIDAS (<http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>)[#] : brak oznaczenia złoża kruszywa naturalnego „Wyskok”, które w swym zasięgu nieznacznie przekracza granicę miasta w rejonie północno – wschodnim. Dodatkowo brak zapisów dla niektórych terenów i obszarów górniczych może uniemożliwić użytkowanie tych terenów w sposób zgodny z wydanymi koncesjami górniczymi (błędny przebieg granic terenu górniczego „Wilcza Góra”). Ponadto zauważona została niezgodność przebiegu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 338 (serwis Państwowej Służby Hydrogeologicznej www.psh.gov.pl.)

Aktualizacji wymagają również ustalenia, zarówno w części tekstowej, jak i rysunkowej, dotyczące obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, m.in. granice terenu wpisanego do rejestru zabytków.

Ponieważ Studium zostało uchwalone w 2000 roku, a zmienione w roku 2004, dane w nim zamieszczone pochodzą z lat wcześniejszych, a tym samym w większości są już nieaktualne (m.in. dane demograficzne, czy tereny zamknięte). Podczas opracowania nowego Studium należy poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić możliwie jak najświeższe dane. Natomiast, w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na zmianę ustawy, należy przeanalizować, czy na obszarze gminy przewidywane jest wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Obecne zapisy studium uniemożliwiają realizację tego typu inwestycji, ze względu na brak ustaleń (art. 10 ust. 2a).

Studium poddane zostało również ocenie zgodności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118 poz. 1233). W niewystarczającym zakresie ustalono kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta Złotoryi oraz w przeznaczeniu terenów oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, które

powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego (§6 pkt 2). Ponadto, w obowiązującym Studium, nie zostały określone ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska a także nie określono ustaleń dotyczących kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności obszarów, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Również w zakresie wymogów dotyczących stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium (§7) rysunek obowiązującego studium nie zawiera objaśnień wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli, a użyte oznaczenia i nazewnictwo nie umożliwiają jednoznacznego powiązania części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Złotoryi należy uznać za częściowo niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami rozporządzenia, ponieważ w całym dokumencie znajdują się braki w zakresie niezbędnych elementów wymaganych ustawą i rozporządzeniem.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Należy więc podjąć działania zmierzające do przeanalizowania nowych przepisów i uwzględnić je w kolejnej edycji Studium.

1.1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi

W związku z nową ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21), należy zaktualizować zagadnienia związane z gospodarką odpadami.

W dniu 5 czerwca 2010 roku została wprowadzona nowelizacja Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2014r. poz. 1446 ze zmianami). Zgodnie z tą ustawą wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków z terenu gminy. Gminna ewidencja zabytków stała się źródłem prawa miejscowego dla miejscowych planów zagospodarowania i wydawania decyzji administracyjnych.

Przy opracowaniu zmiany lub nowego Studium należy wziąć pod uwagę **mapy zagrożenia powodziowego** oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzone przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. **Prawo wodne** (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.) oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego - 7 - (Dz. U. z 2013 r. poz. 104). Obecnie opracowania zostały już oficjalnie przekazane w formie elektronicznej (wersja numeryczna – w formie ESRI Shapefile i w wersji kartograficznej – tiff i GeoTIFF) na rzecz Urzędu Miasta, o których mowa w art. 88 f ust. 3 i 4 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz.U. z 2012 r. poz.145 z późn. zm.), które to mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego są wiążące dla opracowań planistycznych, w tym dla Studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Złotoryi zostało uchwalone w 2000 roku i zmienione w roku 2004, tym samym zostało sporządzone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. wraz ze zmianami do 1999 r. oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Jednocześnie uwzględnione zostały zmiany w przepisach odrębnych. Ponieważ od ostatniej edycji Studium upłynęło 12 lat, również przepisy odrębne uległy częściowej zmianie. Należy zatem rozważyć konieczność aktualizacji zapisów studium. Nie są to zapisy powodujące stwierdzenie nieaktualności badanego dokumentu, jednak w konsekwencji mogą prowadzić do powstania trudnych do rozwiązania problemów na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Złotoryja należy uznać za zasadniczo zgodne z przepisami odrębnymi.

1.1.3. Obowiązujący dokument Studium w świetle Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego Perspektywa 2020

Sporządzając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, organy Gminy zobowiązane są do uwzględnienia w nim ustaleń dokumentów opracowanych na wyższym szczeblu, w tym m.in. planu zagospodarowania województwa. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych zostały określone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa (zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

27 marca 2014 r. Sejmik Województwa Dolnośląskiego uchwała Nr XLVIII/1622/14 przyjął nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego Perspektywa 2020 (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Dolno. z dnia 22 maja 2014 r. poz.2448).

Dla obszaru miasta Złotoryi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego Perspektywa 2020 ustalono:

- w **TABELI 5 pt.** „Ochrona dziedzictwa kulturowego” - w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej – . Wprowadzenie ochrony wybranych obiektów architektury współczesnej (w zakresie utrzymania ich form i ukształtowania)– miejski ośrodek kultury, osiedle mieszkaniowe w Złotoryi.
- w **TABELI 14 pt.** „Rozwój gospodarki wodno-ściekowej” - w zakresie 1. zapewnienia wszystkim niezawodnych dostaw wody pitnej w odpowiedniej ilości oraz jakości oraz budowa i rozbudowa infrastruktury dla odprowadzania i oczyszczania ścieków - Budowa, rozbudowa i modernizacja sieci i urządzeń wodociągowych, a w tym: budowa nowych ujęć wody dla terenów niezwodociągowanych i obszarów aktywności gospodarczej, w tym SSE; obszar województwa (w tym wg RPO WD: m. Złotoryja);
- w zakresie 2. Budowy, rozbudowy i modernizacji systemów kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych, a w tym: rozbudowa i modernizacja istniejących oczyszczalni ścieków zgodnie z KPOŚK dla województwa: na obszarze m.in. miasta Złotoryja;
- w zakresie 3. Budowy, rozbudowy i modernizacji systemów kanalizacji w aglomeracjach zgodnie z KPOŚK, w tym: aglomeracje priorytetowe dla wypełnienia Traktatu Akcesyjnego wyznaczone na terenie woj. dolnośląskiego (110 aglomeracji) - Złotoryja
- w **TABELI 16 pt.** „Rozwój energetyki” – w zakresie rozbudowy i modernizacji obiektów i sieci elektroenergetycznych - 2. Realizacja stacji elektroenergetycznych 110/20 kV dla krajowego systemu przesyłowego wysokich napięć - przebudowa, rozbudowa lub modernizacja istniejących stacji: m.in. Złotoryja
- w **TABELI 28 pt.**” Wykaz zadań przewidzianych do finansowania w ramach limitów zobowiązań określonych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Samorządu Województwa Dolnośląskiego” – pkt 8.11. Budowa obejścia m. Złotoryja od drogi nr 363 do drogi nr 328 (na trasie Legnica - Jelenia Góra)

Uchwałą Nr IX/126/15 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 kwietnia 2015r. wyznaczono aglomerację Złotoryja, położoną na terenie powiatu złotoryjskiego, z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną na terenie miasta Złotoryja (publ. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 2202 z 12 maja 2015r.).

- w **TABELI 17 pt.** „Rozwój odnawialnych źródeł energii”
- w zakresie rozwoju odnawialnych źródeł energii Racjonalny rozwój energetyki wiatrowej obszar województwa – preferowane lokalizacje w obszarach potencjalnie najmniej konfliktowych ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe dla lokalizacji elektrowni wiatrowych Samorządy lokalne (zmiany studiów i plany miejscowe) i podmioty gospodarcze;
- w zakresie zrównoważonego wykorzystania odpadów komunalnych oraz zasobów przestrzeni rolniczej i leśnej na cele odnawialnych źródeł energii
- Budowa obiektów wykorzystujących biomasę do celów grzewczych – obszar województwa Samorządy lokalne (zmiany studiów i plany miejscowe) i podmioty gospodarcze;
- Budowa biogazowni przy oczyszczalniach ścieków i składowiskach odpadów obszar województwa Samorządy lokalne (zmiany studiów i plany miejscowe) i podmioty gospodarcze;

CZĘŚĆ III

1. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1.1. Analiza pokrycia obszaru miasta Złotoryja miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 1

Na terenie miasta Złotoryja obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o łącznej powierzchni 1151 ha, co stanowi 100 % powierzchni gminy. Przeważającą częścią jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Złotoryja obejmujący obszar około 1058,50 ha. Pozostały obszar (92,50 ha) pokrywają plany miejscowe obejmujące głównie niewielkie obszary budownictwa mieszkaniowego (obszar budownictwa mieszkaniowego ulicy Jerzmanickiej, obszar budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulic Monte Cassino, Polnej i Karola Miarki, obszar budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulic Hożej i Kujawskiej), obszar działki nr 97/3 w obrębie 4, obszar Złotoryjskiej Strefy Intensywnego Rozwoju Gospodarczego - w tym terenie Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej). Z opracowania został także wyłączony obszar działek uznanych decyzją Ministra Transportu i Gospodarki morskiej Nr 42 z dnia 28 grudnia 2000 r. za tereny zamknięte, tj. działki użytkowane przez Polskie Koleje Państwowe S.A.

1.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę dla wydania pozwolenia na budowę, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz staranność jednoznaczności zapisywania ustaleń planu.

Aktualnie na terenie miasta Złotoryja obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami, z czego 4 plany zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a 2 w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

| Lp. | Tytuł planu | Nr Uchwały | Podstawa prawna |
|-----|---|---|---|
| 1. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 97/3 obręb 4 w Złotoryi | Uchwała Nr XXXI/287/2001 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 26 kwietnia 2001 r. (Dolno.2001.104.1357 z dnia 30.08.2001 r.) | <i>ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym</i> |
| 2. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Monte Cassino, Polnej i Karola Miarki w Złotoryi | Uchwała Nr XLII/347/2002 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 25 kwietnia 2002 r. (Dolno.2002.129.1794 z dnia 10.06.2002 r.) | <i>ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym</i> |
| 3. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotoryi | Uchwała Nr XLII/373/2002 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 25 kwietnia 2002 r. (Dolno.2002.129.1793 z dnia 10.06.2002 r.) | <i>ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym</i> |
| 4. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Złotoryjskiej Strefy Intensywnego Rozwoju Gospodarczego | Uchwała Nr XLII/373/2002 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 27 czerwca 2002 r. (Dolno.2002.177.2559 z dnia 20.08.2002 r.) | <i>ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym</i> |
| 5. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Złotoryi wraz ze zmianą | Uchwała Nr XXVII/175/04 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 8 grudnia 2004 r. (Dolno.2004.263.4654 z dnia 31.12.2004 r.) Zmiana: Uchwała Nr IX/56/2007 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dolno.2007.185.2390 z dnia 02.08.2007 r.) | <i>ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> |
| 6. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Hożej i Kujawskiej w Złotoryi | Uchwała Nr XLIV/290/06 Rady Miejskiej w Złotoryi z dnia 18 kwietnia 2006 r. (Dolno.2006.101.1728 z dnia 24.05.2006 r.) | <i>ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</i> |

Tab. 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Złotoryja

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy. Następnie zbadano zgodność ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami odrębnymi.

Obowiązujące na terenie miasta Złotoryja 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to plany dla małych obszarów. Pozostałe dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące obszar całego miasta oraz rejon ulicy Hożej i Kujawskiej w Złotoryi zostały sporządzone pod rządami obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dnia 11 lipca 2003r. weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2003.80.717). Zgodnie z art. 87 ust. 1 tejże ustawy : „*Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995r. zachowują moc*”. Wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta Złotoryja zostały uchwalone po dniu 1 stycznia 1995r. Należy zatem podkreślić, że są to plany nadal ważne i zgodne z prawem.

Przy ewentualnych zmianach planów miejscowych należy pamiętać, że w świetle obecnie obowiązujących przepisów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 ze zm.), nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Bezpośrednie stosowanie ustaleń tych planów na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę w wielu przypadkach jest utrudnione, ze względu na brak wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określenie dopuszczenia zaistnienia pewnych faktów bez definicji zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane. W kilku planach brakuje również określenia podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych. W konsekwencji pozostające w obrocie prawnym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają dokonywania każdorazowo interpretacji ich ustaleń, co w konsekwencji może prowadzić do rozbieżności i nierównego traktowania uczestników postępowania przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości.

Przy podejmowaniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy mieć na uwadze zmiany przepisów oraz orzecznictwo sądów administracyjnych, które na przestrzeni 10 lat ulegały wielokrotnym modyfikacjom. Przy prowadzeniu przyszłych procedur należy zwrócić uwagę m.in. na reguły, które zostały określone w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908). W szczególności odnosi się to do cytowania przepisów zamieszczonych w innych aktach prawa, odsyłania do przepisów innych aktów normatywnych, jak również umieszczania uzasadnień, licznych komentarzy do wprowadzonych regulacji, jak i stwierdzeń stricte informacyjnych lub warunkowych.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 2003 roku zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszystkie obowiązujące uchwały zostały sporządzone i uchwalone przed wejściem w życie – w dniu 17 lipca 2010 r. – ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnej (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 ze zm.). Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 czerwca 2016r. (sygn. II OSK 2470/14) *niespełnienie przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymagań określonych w art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 ze zm.) nie skutkuje możliwością stwierdzenia jego nieważności przez sąd administracyjny z powodu naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, jeżeli plan ten zaczął obowiązywać przed dniem wejścia w życie cyt. wyżej ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych*. Wszystkie obowiązujące na terenie miasta Złotoryja plany miejscowe zgodnie z w/w wyrokiem zachowują moc i są zgodne z prawem. Przy ich ewentualnej zmianie należy jednak uwzględnić już wymagania określone wspomnianą ustawą.

Ponadto, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej sporządził mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, zgodnie z którymi, rozległe tereny położone na terenie Miasta Złotoryja położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (1% i 10%), o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.). Obecnie opracowania te zostały już przekazane Gminie Miejskiej Złotoryja. Przy opracowywaniu zmian planów miejscowych obecnie nie ma już obowiązku wpisywania zakazów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub

„kasowania” funkcji ze względu na występujące obszary zagrożone powodzią. Należy jednak mieć na uwadze, że zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się obowiązkowo obszary szczególnego zagrożenia powodzią (art. 10 ust. 2 pkt 11) oraz w miejscowym planie określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (art. 15 ust. 2 pkt 7). Równocześnie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi, że ustalenia projektu tekstu planu miejscowego dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów miasta Złotoryi będące w obrocie prawnym są aktualne, ponieważ były sporządzone na podstawie obowiązujących wówczas przepisów, w innym stanie prawnym niż obecnie obowiązujący. Uchwały te wraz z dokumentami formalno-prawnymi zostały sprawdzone przez Wojewodę Dolnośląskiego i nie zostały zakwestionowane, ani zaskarżone. Dlatego też należy podkreślić, że są nadal aktualne i zgodne z prawem.

Natomiast Gmina Miejska Złotoryja, jako gmina prężna i aktywna, która wychodzi naprzeciw potrzebom mieszkańców, przyszłym i potencjalnym inwestorom, prowadzi świadomą politykę planistyczną w celu realizacji własnych potrzeb i zamierzeń i podejmuje działania zmierzające do aktualizacji gminnych dokumentów planistycznych.

CZEŚĆ IV

1. Analiza zmian zagospodarowania przestrzennego

1.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (załącznik nr 1A, 2, 3 i 4)

W okresie objętym analizą, tj. od 01 stycznia 2007 roku (w czerwcu 2007 r. została uchwalona zmiana poprzednio obowiązującego mpzp dla obszaru miasta Złotoryi) do 30 września 2016 roku, złożono łącznie 189 wniosków (osób fizycznych i prawnych oraz wnioski Gminy) o przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Złotoryi. Wnioskodawcy zazwyczaj argumentowali wnioski niedostosowaniem zapisów w obowiązujących planach do planowanych inwestycji lub braku możliwości zrealizowania ustaleń planu na konkretnej działce. Mieszkańcy i właściciele nieruchomości wnioskowali głównie o zmianę przeznaczenia działek po budownictwo jednorodzinne, następnie o rozszerzenie dopuszczalnych funkcji o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług czy przemysłu, usług sportu itp. Dość ważną grupę wniosków stanowią te, które dotyczą zapisów odnoszących się do większych obszarów, jak np. do zmiany przebiegu dróg, przesunięć orientacyjnych linii rozgraniczających, wprowadzenia funkcji uzupełniającej, czy zmiany wymogów dotyczących projektowanej zabudowy.

Największe zainteresowanie wśród osób fizycznych i prawnych, które złożyły wniosek o zmianę mpzp, widoczne jest w części północnej, wschodniej i południowej miasta (obręb nr 1, 6, 7 i 8 – łącznie 107 wniosków) jednakże bez wyraźnej koncentracji. Najmniej wniosków dotyczy nieruchomości położonych w obrębie nr 3 (6 wniosków), w obrębie nr 5 (10 wniosków), w obrębie nr 2 (11 wniosków) i w obrębie nr 4 (11 wniosków).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że istnieją wskazania do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych obrębów.

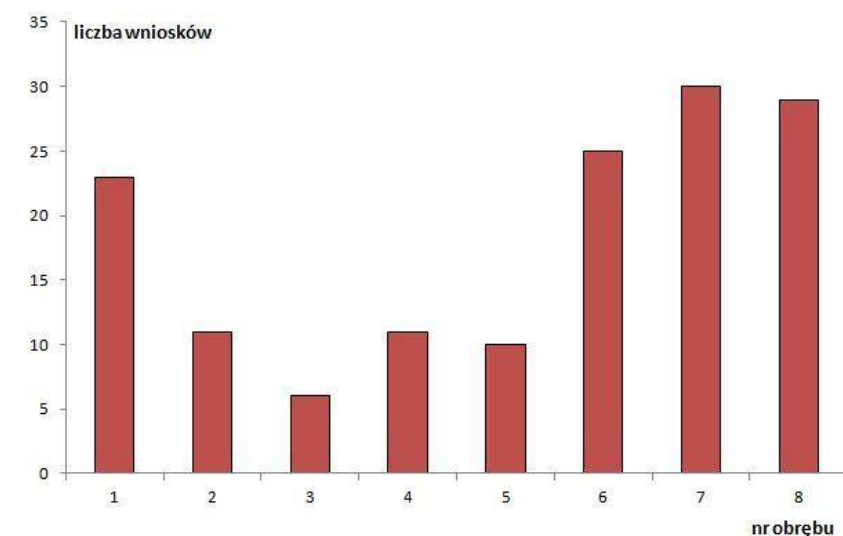
Potrzeba wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Monte Cassino, Polnej i Karola Miarki w Złotoryi oraz Złotoryjskiej Strefy Intensywnego Rozwoju Gospodarczego wynika dodatkowo m.in. z potrzeb Gminy i przyszłych inwestorów.

Z uwagi na to, że miasto Złotoryja jest w 100% pokryte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w latach 2004-2015 (od uchwalenia zmiany poprzednio obowiązującego Studium) do urzędu nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na tej podstawie nie można jednoznacznie stwierdzić, że ustalenia Studium spełniają oczekiwania zarówno mieszkańców gminy, jak i potencjalnych inwestorów. W związku z

powyższym istotnym czynnikiem wpływającym na potrzebę zmiany Studium są wnioski złożone o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Z przeprowadzonej analizy zgodności proponowanych zmian (w mpzp) ze studium stwierdzono niejednokrotnie brak zgodności pomiędzy tymi dokumentami (np. w Studium funkcje: przemysłowo-składowe, zalesień, a w proponowanych zmianach dla tych obszarów przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Należałoby zatem doprowadzić do zgodności pomiędzy planowanymi zmianami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i Studium, a więc uwzględnić w zmienianym Studium złożone wnioski do mpzp. Działania te spowodują weryfikację funkcji i sposobu zagospodarowania terenu w nawiązaniu do lokalnych potrzeb i trendów.

Wykres 1. Rozkład liczby złożonych wniosków w latach 2007-2016 dotyczących poszczególnych obrębów w granicach miasta Złotoryi



1.2. Aktywność inwestycyjna – analiza pozwoleń na budowę (załączniki nr 5-12)

Analiza aktywności inwestycyjnej na terenie miasta Złotoryja pozwala na przeanalizowanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i monitorowanie kierunków i rodzajów rozbudowy. Na obszarze Złotoryi, w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 30 września 2016 r., wydano blisko 1380 decyzji[#]. Zobrazowano je (w odniesieniu do działek geodezyjnych) na załącznikach graficznych nr 5-12.

Poniższa tabela przedstawia liczbę decyzji pozwoleń na budowę, przebudowę, rozbudowę obiektów budowlanych oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części, wydanych w Gminie Miejskiej Złotoryja, z podziałem na obręby geodezyjne i poszczególne funkcje.

Najwięcej pozwoleń na budowę zostało zarejestrowanych w obrębie nr 3. Wynika to jednak głównie z nagromadzenia decyzji dotyczących budowy wewnętrznych instalacji gazowych w budynkach wielolokalowych. Najmniejszą aktywność inwestycyjną odnotowano w obrębie nr 5. Zdecydowana większość inwestycji dotyczyło budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w tym m.in.: budowy przyłączy czy wewnętrznych instalacji gazowych.

Z powyższych danych wyraźnie zarysowują się przeważające zainwestowania w poszczególnych obrębach miasta Złotoryi, co tym samym kreuje charakterystykę każdej części miasta. W obrębie nr 1 przeważały inwestycje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Obręb nr 2 również charakteryzuje się inwestycjami w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. W obrębie nr 3 przeważają już aktywności inwestycyjne w zakresie zabudowy wielorodzinnej i usług. Obręby nr 4 i 5 mają charakter usługowo – przemysłowy, obręb nr 7 charakteryzuje się przewagą inwestycji w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i aktywności gospodarczych a w obrębie nr 8 dominują inwestycje mieszkaniowe jedno i wielorodzinne.

| OBRĘB | LICZBA WYDANYCH DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ W LATACH 2007-2016 | | | | | | | | | | | RAZEM |
|--------------|---|----|----|-------------|-----------|-----------|-------|-----------|----|---|----|-------------|
| | C,EE,G,K,W [#] | KS | KD | MN, MN/U | MW,MW/U | P,P/U | RM,RU | U | US | E | RE | |
| 1 | 21 | 1 | x | 33 | 4 | 9 | 15 | 4 | x | x | x | 87 |
| 2 | 127 | 9 | 4 | 59 | 26 | 3 | x | 3 | 5 | 7 | x | 244 |
| 3 | 202 | 4 | 2 | 9 | 91 | 1 | x | 62 | 1 | 9 | 2 | 383 |
| 4 | 31 | 3 | x | 4 | 8 | 11 | x | 10 | 1 | 1 | x | 69 |
| 5 | 13 | x | x | 2 | x | 18 | x | 11 | x | 1 | x | 46 |
| 6 | 67 | 2 | 5 | 90 | 4 | 9 | x | 10 | x | 2 | x | 189 |
| 7 | 46 | 1 | 2 | 64 | 1 | 15 | 1 | x | x | x | x | 130 |
| 8 | 89 | 3 | 7 | 93 | 14 | x | x | 12 | 1 | 9 | 1 | 228 |
| RAZEM | | | | | | | | | | | | 1376 |

Tab. 2. Rozkład decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych obrębach, źródło: opracowanie własne

Wnioski końcowe

W wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotoryi pod kątem oceny zgodności z przepisami odrębnymi, które od czasu opracowania obowiązującego Studium uległy zmianie, w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowaniach gminy, należy uznać, że analizowany dokument wymaga aktualizacji pod kątem dostosowania jego treści do obecnych wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisów odrębnych. Natomiast, przeznaczenia terenów określone w obowiązującym Studium są częściowo zgodne z zapotrzebowaniem mieszkańców i inwestorów – jednak znaczna część wniosków zgłoszonych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezgodna z ustaleniami Studium. Zatem w tym zakresie Studium także wymaga aktualizacji. Należy zatem, przy projektowaniu, podejść z rozwagą, mając na uwadze wymóg wynikający z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d oraz ust. 5 i 7 obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 j.t. ze zm.) - sporządzania bilansów chłonności terenóww zestawieniu z prognozami demograficznymi, co prowadzi do ograniczenia wyznaczania nowych terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

Jak już wcześniej wskazano należy stwierdzić, że wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów miasta Złotoryi będące w obrocie prawnym są aktualne, ponieważ były sporządzone na podstawie obowiązujących wówczas przepisów, w innym stanie prawnym niż obecnie obowiązujący. Uchwały te wraz z dokumentami formalno-prawnymi zostały zweryfikowane przez Wojewodę Dolnośląskiego i nie zostały zakwestionowane. Dlatego też należy podkreślić, że są nadal aktualne i zgodne z prawem.

- 1) Podkreślenia wymaga również fakt, iż każda gmina powinna posiadać ważny dokument studium jako dokument ukierunkowujący wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni. Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe, jeżeli wynika to z przepisów prawa: z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o **ochronie przyrody** – w przypadku, gdy na terenie gminy przewiduje się utworzenie lub prowadzi się obszar chronionego krajobrazu, tj. obszar, który obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnią funkcję korytarzy ekologicznych,
- 2) z ustawy z dnia 23 lipca 2003 o **ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** – art. 16 ust. 6 tej ustawy stanowi, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszarów, na których utworzono park kulturowy,
- 3) z ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o **ochronie gruntów rolnych i leśnych** – w przypadku, gdy gmina zamierza przeznaczyć pod działalność inwestycyjną obszary dotychczas rolne i leśne (art.7 ustawy),
- 4) z ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku – **prawo geologiczne i górnicze** – dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w którym określa się obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego, ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr,
- 5) w sytuacji, gdy na terenie gminy mają być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym,
- 6) czy też w przypadku, gdy sama gmina przewiduje realizację inwestycji o charakterze infrastrukturalnym, obiektowym, o funkcjach społecznych z wydzieleniem stref ochronnych.

Dodatkowo w przepisach dotyczących sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wyróżnia się obszary, dla których, obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy na podstawie przepisów szczególnych (odrębnych), w tym np. obszarów, dla których przeprowadzone ma zostać scalenie lub podział nieruchomości.

Plany miejscowe, jako akty prawa miejscowego są narzędziem gminy do realizacji polityki przestrzennej, sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Dlatego też Gmina Miejska Złotoryja, jako gmina prężna i aktywna, chcąc wyjść naprzeciw potrzebom mieszkańców, a także przyszłych i potencjalnych inwestorów jak również w celu realizacji własnych potrzeb i zamierzeń, chce podjąć działania zmierzające do aktualizacji swoich aktów prawa miejscowego.

Złożona, na przestrzeni 10 lat, spora liczba wniosków do mpzp, generuje zapotrzebowanie na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym. Należy stwierdzić, że w pierwszej kolejności miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Złotoryjskiej Strefy Intensywnego Rozwoju Gospodarczego wymaga uaktualnienia ustaleń, w trybie zmiany planu, z uwagi na potrzeby inwestycyjne. Zmiana planu nie wymaga zmiany Studium, a przyczyni się również do zmniejszenia bezrobocia i umożliwi dalszy rozwój miasta. Kolejno należy przystąpić do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Monte Cassino, Polnej i Karola Miarki jako procedury zmian dokumentów planistycznych nie wymagającej zmiany studium. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 97/3 obr.4 oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Hożej i Kujawskiej w Złotoryi nie wymagają aktualnie zmiany, ponieważ tereny te są już w całości zainwestowane i zagospodarowane. Po dokonaniu zmian w Studium należy ostatecznie przystąpić do zmiany największego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Złotoryi. Zalecane jest przystąpienie do sporządzenia zmian obszarowo – np. obrębami geodezyjnymi miasta, w kolejności – biorąc pod uwagę liczbę złożonych wniosków w każdym z nich. Zalecane jest, aby zmiany „dużego obejmującego obszar miasta Złotoryja” planu rozpocząć od zainicjowania zmian w obrębach 6 i 7 z uwagi na fakt, że jest tam największe nagromadzenie wniosków zarówno osób fizycznych jak i gminnych oraz w celu polepszenia powiązań komunikacyjnych.

ZALĄCZNIKI:

- Załącznik nr 1 -** analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- Załącznik nr 1A -** analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Załącznik nr 2 -** analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wnioski Gminne
- Załącznik nr 3 -** analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wnioski osób fizycznych i prawnych
- Załącznik nr 4 -** Wykaz i analiza wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Załącznik nr 5 -** pozwolenia na budowę w latach 2007-2016 – obręb nr 1
- Załącznik nr 6 -** pozwolenia na budowę w latach 2007-2016 – obręb nr 2
- Załącznik nr 7 -** pozwolenia na budowę w latach 2007-2016 – obręb nr 3
- Załącznik nr 8 -** pozwolenia na budowę w latach 2007-2016 – obręb nr 4
- Załącznik nr 9 -** pozwolenia na budowę w latach 2007-2016 – obręb nr 5
- Załącznik nr 10 -** pozwolenia na budowę w latach 2007-2016 – obręb nr 6
- Załącznik nr 11 -** pozwolenia na budowę w latach 2007-2016 – obręb nr 7
- Załącznik nr 12 -** pozwolenia na budowę w latach 2007-2016 – obręb nr 8