

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały nr 0007.XXXIV.297.2018**  
**Rady Miejskiej w Złotorzy**  
**z dnia 25 stycznia 2018 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotorzy**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotorzy, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr 0007.XXIII.192.2016 Rady Miejskiej w Złotorzy z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotorzy.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w południowo-zachodniej części miasta Złotorzya.

Łączna powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 5 hektarów.

Ustalenia planu miejscowego mają charakter regulacyjny. Podstawowym celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja zasad zagospodarowania terenów, wynikająca głównie ze zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie sporządzonej „Analizy i oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Złotorzy 2007-2016” w dniu 30 listopada 2016 roku Rada Miejska w Złotorzy podjęła uchwałę nr 0007.XXII.181.2016 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych Gminy Miejskiej Złotorzya.

Sporządzenie niniejszego planu miejscowego jest związane z wnioskami końcowymi wyżej wymienionej analizy. We wnioskach końcowych stwierdzono, że wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów miasta Złotorzy będące w obrocie prawnym są aktualne. Jednocześnie wskazano na konieczność przystąpienia do zmian:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Złotorzyjskiej Strefy Intensywnego Rozwoju Gospodarczego,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Monte Cassino, Polnej i Karola Miarki.

W dalszej kolejności określono konieczność aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotorzy. Po dokonaniu zmiany studium wskazano konieczność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Złotorzy

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- Wymagania ładów przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze objętym planem miejscowym oraz charakter zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowych. Głównym założeniem planu miejscowego jest utworzenie lokalnego obszaru mieszkaniowo - usługowego. Projektowana struktura osadnicza tworzy zwarty układ przestrzenny. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy.
- W zakresie ochrony środowiska, ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają ochronę czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych. Dopuszczono pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do: kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej (retencjonowanie wody).
- W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono strefę obserwacji archeologicznej „OW” dla ochrony zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego.
- W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:
  - dopuszczalne poziomy hałasu na terenach wymagających ochrony przed hałasem,
  - ustalono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin,
  - stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności, a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy. Wyznaczono tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym uwzględniając potrzeby interesu publicznego.
- W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i obszary wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
- W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach ogólnych. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.
- W zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej, oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono wniosków. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

W ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uzyskano pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Złotoryi.

W wyniku analizy prognozy skutków finansowych stwierdzono, że realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 września 2017 r. do 29 września 2017 r. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 13 października 2017 r. Do projektu planu miejscowego złożono szereg uwag, z których część została uwzględniona. W związku z uwzględnieniem części uwag podjęto decyzję o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2017 r. do 5 stycznia 2018 r. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 22 stycznia 2018 r. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono uwag.

Mając na uwadze iż procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z trybem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.

## ROZSTRZYGNIĘCIE

### o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotoryi

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Miejska w Złotoryi, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag zgłoszonych do, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotoryi

Uwagi złożone przez ZUW URBEX Sp. z o.o. z dnia 12.10.2017 r., w zakresie ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN/MW:

1. Uwaga dotycząca ustalenia wysokość zabudowy do „6” kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem dominant architektonicznych;  
**Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń określony w planie miejscowym. Liczba kondygnacji nadziemnych wynika z maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla działki budowlanej w relacji, ze wskaźnikiem maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki budowlanej.
2. Uwaga dotycząca ustalenia poziomu 0,00 budynku na wysokości 1,50 m od poziomu terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;  
**Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń określony w planie miejscowym.
3. Uwaga dotycząca ustalenia możliwości ogrodzenia powstałej inwestycji;  
**Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń określony w planie miejscowym.
4. Uwaga dotycząca ustalenia dopuszczenia miejsc parkingowych na obszarze objętym inwestycją, a nie na działce inwestora;  
**Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń określony w planie miejscowym.
5. Uwaga dotycząca ustalenia możliwości lokalizowania garaży w kondygnacji podziemnej budynku;  
**Uwaga nieuwzględniona.** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń określony w planie miejscowym.
6. Uwaga dotycząca ustalenia zmiany opłaty planistycznej na 0%.  
**Uwaga nieuwzględniona.** Ustalenie stawki procentowej na poziomie 0% jest sprzeczne z interesem ekonomicznym gminy.

## ROZSTRZYGNIĘCIE

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Jerzmanickiej w Złotorzy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu utrzymania i budowy niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez budżet gminy będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.