

## UZASADNIENIE

do uchwały ..... Rady Miejskiej w Miliczu z dnia ..... 2024 r.

Zgodnie z uchwałą nr LIII/278/2021 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Milicz i Sułów w gminie Milicz, Burmistrz Gminy Milicz przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do dnia 18 lutego 2022 r. W ustawowych terminach nie wpłynęły żadne wnioski. Stanowisko Burmistrza Gminy Milicz związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 26.06.2023 r.

Teren nie wymaga wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ występujące w granicach planu miejscowego grunty rolne to grunty klasy IV położone na terenie miasta Milicz. Gruntów leśnych w graniach opracowania nie ma.

Następnie sporządzono projekt planu miejscowego oraz skierowano go do opiniowania i uzgadniania.

Wyłożenie projektu miejscowego planu do publicznego wglądu .....

Rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu .....

Skierowanie projektu miejscowego planu do Rady Miejskiej w celu uchwalenia .....

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na dalszy rozwój części miasta m. in. w kierunku poszerzenia usług handlu oraz zwiększenia oferty terenów mieszkaniowych zarówno w graniach miasta jak i w obrębie Sułów. Ponadto tworzy przejrzyste warunki zagospodarowania terenów pozwalające na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.

Jednocześnie w nawiązaniu do art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn.), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje:

- 1) na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.) oraz w związku z uchwałą nr LIII/278/2021 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Milicz i Sułów w gminie Milicz, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 18 lutego 2022 r., w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Stanowisko Burmistrza dotyczące wniosków zostało podjęte dnia 26.06.2023 r.;
- 2) na podstawie art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Milicz i Sułów w gminie Milicz, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy;
- 3) na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęło ..... uwag, które zostały przez Burmistrza Gminy Milicz rozstrzygnięte stanowiskiem z dnia \_\_\_\_\_.2024 r.

W związku z powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Milicz i Sułów w gminie Milicz, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następujące informacje:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach:
  - uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia oraz ustalenia Studium;
  - wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne oraz potrzeby lokalnej społeczności.Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu zwartych kompleksów terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, uwarunkowania środowiskowe, konserwatorskie oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy. Ww. elementy zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom określonym w aktualnych aktach prawa.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez m.in.:
  - wskazanie na rysunku planu zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy;
  - wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków.Ww. ustalenia zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom określonym w ustawie.
- 3) Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:
  - wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska i przyrody,
  - sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.Ww. ustalenia zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom wymienionym w ustawie.
- 4) Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu zostały uwzględnione poprzez m.in.:
  - ochronę konserwatorską dla obszaru historycznego ośrodka miejskiego Milicza, wpisanego do rejestru zabytków,
  - ustalenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem urbanistycznym Milicza,
  - wprowadzenie ochrony historycznego układu przestrzennego Sułowa,
  - wprowadzenie ścisłej ochrony konserwatorskiej „W” oraz ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych równoznacznych z obszarem ujętym w ewidencji zabytków,
  - ochronę krajobrazu,Ww. ustalenia zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom wymienionym w ustawie.
- 5) Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez m.in.:
  - zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą, zasadami bezpieczeństwa oraz w zgodzie z zasadami uniwersalnego projektowania,
  - wprowadzenie zasad dotyczących lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - wprowadzenie zasad dotyczących dostępności budynków, w szczególności podjazdów dla osób niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,
  - wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo.Ww. ustalenia zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom wymienionym w ustawie.
- 6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:
  - analizę ekonomiczną i na jej podstawie wskazanie do zabudowy zwartych obszarów, wzdłuż istniejących dróg, istniejącego i planowanego zainwestowania, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona;
  - nowe przeznaczenie terenu dla istniejących zabudowań;

- ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy.
- 7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:
    - możliwość składania wniosków;
    - niewskazywanie inwestycji publicznych na terenach osób prywatnych;
    - przeprowadzenie postępowania przy udziale społeczeństwa z uwzględnieniem w szczególności możliwości składania wniosków oraz wyłożenia do wglądu publicznego z możliwością składania uwag.
  - 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez unikanie zapisów mogących stanowić zagrożenie ww. zakresie. Spełnienie wymogów zostanie potwierdzone uzgodnieniem właściwych organów wymienionych w ustawie.
  - 9) Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb lokalnych społeczności, w szczególności poprzez:
    - określenie w rozdziale 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
    - rozszerzenie terenów usługowych związanych z obsługą ruchu turystycznego w budynku służącym do niedawna jako internat,
    - uregulowanie przebiegu dróg dojazdowych oraz zapewnienie odpowiednich terenów pod miejsca do parkowania.
  - 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:
    - wprowadzenie w uchwale zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej tj. zasady zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, telekomunikację, sposoby unieszkodliwiania odpadów i odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.
  - 11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały spełnione poprzez m.in.:
    - podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków;
    - sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu;
    - zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej; w dalszej części zostanie:
      - podane do publicznej wiadomości informacja o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag;
      - zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
  - 12) Potrzeby w zakresie ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zostały spełnione poprzez m.in.:
    - poszanowanie zasad dotyczących niezbędnej retencji i ochrony wód;
    - określenie w rozdziale 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.
  - 13) Interes publiczny i interesy prywatne zostały uwzględnione poprzez szczegółową analizę uwarunkowań istniejących na tym terenie (ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności istniejących planów miejscowych) oraz wniosków instytucji złożonych do planu. Na ich podstawie został określony zasięg planowanego zainwestowania. Do projektu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Na późniejszym etapie zostanie stworzona możliwość składania uwag w ramach procedury wyłożenia do publicznego wglądu planu miejscowego.
  - 14) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez takie ukształtowanie struktury przestrzennej, które uwzględnia i opiera całe założenie inwestycyjne o już istniejący system komunikacyjny, tj. drogi publiczne (w Sułowie ulica Szkolna, w Miliczu ulica 11 Listopada i bulwar św. Jana Pawła II).
  - 15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan miejscowy swoim zasięgiem obejmuje tereny wskazane do zainwestowania MN, UH, KDD. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje utrudnień dotyczących przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Wskazane w projekcie planu zagospodarowanie nie naruszy istniejącego układu komunikacyjnego.

- 16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęcie planem obszaru położonego w granicach istniejących jednostek osadniczych. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:
- położenia w granicach miasta Milicz i w granicach wsi Sulów,
  - położenia w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania,
  - stworzenie możliwości dalszego rozwoju terenów mieszkaniowych i usług związanych z handlem,
  - położenia, nie kolidującego z istniejącymi formami ochrony przyrody,
  - zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego.
- W związku z wynikami ww. analizy wykazującej na brak dostatecznej ilości terenów pod tego rodzaju inwestycje, wskazano dodatkowe tereny, przy czym za główne przesłanki uznano:
- położenie w istniejących jednostkach osadniczych,
  - zasięg i kierunek rozwoju określony w Studium,
  - stosunkowo łatwy dostęp do istniejącej sieci infrastruktury technicznej i drogowej.
- 17) Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Milicz oraz miejscowych planów” przyjęła Rada Miejska w Miliczu uchwałą dnia 28 lutego 2019 r. Stwierdzono, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), stały się częściowo nieaktualne i wymagają aktualizacji w zakresie dostosowania do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a nowsze plany należy zweryfikować w kontekście nowych przepisów w tym w zakresie planowania przestrzennego, budownictwa oraz ochrony przyrody i zabytków.
- 18) Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione poprzez:
- określenie w zakresie właściwym dla planu miejscowego zasad zagospodarowania służących zapewnieniu dostępności (w szczególności architektonicznej) osobom ze szczególnymi potrzebami,
  - udostępnienie informacji o opracowaniu w sposób określony przez właściwe przepisy, w szczególności dotyczące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
- 19) Przyjęcie uchwały nie wpłynie bardzo znacząco na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, gdyż wprowadzane zmiany odbywać się będą przede wszystkim na gruntach gminnych. Mimo wskazania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach gminnych (potencjalne zyski ze sprzedaży), uchwalenie planu skutkuje koniecznością wykonania niezbędnego podziału gminnych nieruchomości oraz sfinansowania ze strony gminy rozbudowy niezbędnej infrastruktury technicznej (wodnej i kanalizacyjnej). Niewielkie zyski może gmina się spodziewać po zrealizowaniu usług handlu, które zostały wskazane w niniejszym projekcie planu. Szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu.