

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie uchwały Nr LI/312/2018 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Wszewilki, Stawiec, Sławoszowice, Nowy Zamek, Milicz, Gądkowice i Wałkowa w gminie Milicz. Do uchwalenia zostało przedłożonych 9 z 11 obszarów, gdyż dla nich uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia oraz zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśna, a także zakończono etap wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Pozostałe 2 załączniki wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Cel i przewidywane skutki podjęcia uchwały:

Sporządzenie planu miejscowego zostało podyktowane potrzebą kształtowania ładu przestrzennego, umożliwienia realizacji zamierzonych przez inwestorów i wnioskodawców inwestycji oraz umożliwienia harmonijnego rozwoju, w dostosowaniu do obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz”.

2. Aktualny stan faktyczny i prawny oraz różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje wybrane obszary położone w obrębach geodezyjnych Wszewilki, Stawiec, Sławoszowice, Nowy Zamek, Milicz, Gądkowice i Wałkowa w gminie Milicz. Wszystkie te tereny posiadają obowiązujące plany miejscowe.

Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych na obszarze gminy Milicz” stanowiącej załącznik do uchwały nr X/302/2019 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 28.02.2019 r. wskazane jest aktualizowanie planów miejscowych sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto dla zamierzonych przez gminę inwestycji oraz prawidłowego kształtowania zabudowy, racjonalnego wykorzystania przestrzeni stworzenia oraz optymalizacji kosztów wydatkowanych przez gminę na niezbędną infrastrukturę techniczną niezbędne jest sporządzenie aktualizacji planu miejscowego dla tego terenu.

Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz”, przyjętego uchwałą nr XXVI/120/2019 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 4 grudnia 2019 r. oraz został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Wszewilki, Stawiec, Sławoszowice, Nowy Zamek, Milicz, Gądkowice i Wałkowa w gminie Milicz poddany zostanie procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn.zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 późn.zm.), zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: w projekcie planu miejscowego wprowadzono szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz jej parametrów,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem, walory krajobrazowe pozostaną niezmienione,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia projektu planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wprowadzają ustalenia mające na celu ochronę gruntów rolnych i leśnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wprowadzono strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej, ochrony zabytków archeologicznych, objętą ochroną obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: w projekcie planu miejscowego uwzględniono istniejącą infrastrukturę techniczną – gazociągi podwyższonego ciśnienia oraz linie elektroenergetyczne średniego napięcia, dla których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu w strefach ochronnych i kontrolowanych,

- 6) projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
 - 7) walory ekonomiczne przestrzeni: w projekcie planu miejscowego wprowadzono parametry i wskaźniki zabudowy w dostosowaniu do obowiązujących przepisów,
 - 8) prawo własności: projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności;
 - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu miejscowego nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 10) potrzeby interesu publicznego: projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych realizowanych przez gminę;
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: projekt planu miejscowego uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
 - 12) Uzgodnienia i konsultacje:
 - a) projekt planu miejscowego zostanie poddany opiniowaniu i uzgadnianiu zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z art. 17 pkt 1 i pkt 9 został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - b) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz ze strategicznymi ocenami oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego,
 - c) w terminie określonym w w/w ogłoszeniach wpłynęło 6 wniosków, które zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn.zm.),
 - d) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: obszar objęty planem jest zwodociągowany i ma zabezpieczoną niezbędną ilość wody, jednakże plan umożliwia rozbudowę sieci wodociągowej oraz korzystanie z własnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - 14) planowana zabudowa nie wymaga wprowadzenia dodatkowych środków transportu, w związku z czym nie zachodzi konieczność zapewnienia dodatkowego transportu publicznego; struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych.
 - 15) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów
5. Działając na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn.zm.) Burmistrz Gminy Milicz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Milicz. Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych na obszarze gminy Milicz” stanowiącej załącznik do uchwały nr X/302/2019 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 28.02.2019 r. wskazane jest aktualizowanie planów miejscowych sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).
7. W związku z powyższym uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Wszewilki, Stawiec, Sławoszowice, Nowy Zamek, Milicz, Gądkowice i Wałkowa w gminie Milicz może zostać przedłożony do uchwalenia Radzie Miejskiej w Miliczu .