

UZASADNIENIE

do uchwały nr Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Skopanie, Gmina Baranów Sandomierski z przeznaczeniem pod osiedle zabudowy mieszkaniowej

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej jest wynikiem realizacji uchwały nr XLI/332/17 Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Skopanie, Gmina Baranów Sandomierski z przeznaczeniem pod osiedle zabudowy mieszkaniowej oraz uchwałą nr XI/87/19 Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim z dnia 29 sierpnia 2019 r. zmieniającą uchwałę Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim nr XLI/332/17 z dnia 30 czerwca 2017 r.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 6,40 ha. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów w granicach opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług sportu i rekreacji, ogrodów działkowych, tereny zieleni, tereny wód powierzchniowych oraz tereny dróg publicznych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na przedmiotowym obszarze aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty planem zlokalizowany jest w północnej części gminy Baranów Sandomierski w obrębie Skopanie. Jest to teren częściowo zainwestowany i niezabudowany z dostępem do dróg gminnych. Jedną formą użytkowania w granicach planu są fragmenty istniejących ogrodów działkowych. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Baranów Sandomierski stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

Projekt planu nie został zaopiniowany pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie. Nakazał on przeprowadzenie analizy naturalnego ciekłu i jego ewentualne pozostawienie celem zachowania istniejących na przedmiotowym terenie stosunków wodnych. Tekst planu oraz załącznik graficzny uzupełniono w sposób podany w opinii.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa podkarpackiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

W toku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było potrzeby występować o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 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 (j.t.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) *przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko*.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu nie uwzględniono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na brak występowania.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Wiejski charakter miejscowości determinują obszar objęty planem do rozwoju zabudowy zagrodowej o zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty stanowiące wyłącznie własność gminy, zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także potrzebami inwestycyjnymi. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KD-L i KD-D. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez *wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób*.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... r. do..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu zmiany planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Baranów Sandomierki w ustawowym terminie.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę nowych gruntów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych uzupełnionych drogami publicznymi projektowanymi,
- nowa zabudowa zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,
- obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenów o częściowo wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

Podjmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Skopanie, Gmina Baranów Sandomierski z przeznaczeniem pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, Rada Miejska w Baranowie Sandomierskim dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu.

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Baranów Sandomierski uchwalonego uchwałą nr XLIV/279/2002 Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim z dnia 28 sierpnia 2002 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego występujących na terenie gminy Baranów Sandomierski, przyjęta uchwałą nr LXIV/439/14 Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim z dnia 13 listopada 2014 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

*Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę i rozbudowę dróg oraz sieci infrastruktury technicznej, innych niż wynikających z obowiązujących planów miejscowych. Prognozuje się, że w ciągu 10 lat od wejścia w życie uchwalonej zmiany planu koszty związane z budową i rozbudową dróg wyniosą ok.... natomiast koszty związane z budową i rozbudową sieci infrastruktury ok..... Uchwalenie może również wiązać się z koniecznością wykupu gruntu i z koniecznością wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36 ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nie wynikają z obowiązujących planów miejscowych. Prognozuje się, że koszty wykupu gruntów i odszkodowań mogą wynieść ok.....**

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru pod projektowane funkcje stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalną – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Skopanie, Gmina Baranów Sandomierski z przeznaczeniem pod osiedle zabudowy mieszkaniowej **jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Baranów Sandomierski¹** oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Baranów Sandomierski.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Miasta i Gminy Baranów Sandomierski uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej w Baranowie Sandomierskim przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Skopanie, Gmina Baranów Sandomierski z przeznaczeniem pod osiedle zabudowy mieszkaniowej.

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

¹ Na dzień przekazywania projektu niezgodny z polityką przestrzenną Gminy Baranów Sandomierski