

UZASADNIENIE
do uchwały nr..... Rady Gminy Domaniów
z dnia..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Domaniów jest wynikiem realizacji uchwały nr XII/66/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów.

W wyniku uchwalenia zmiany planu, w jej granicach tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów, przyjętego uchwałą nr XXIX/187/13 Rady Gminy Domaniów z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów (Dz. U. Woj. Dol. z dnia 23 lipca 2013 r., poz. 4463).

Przedmiotem zmiany planu jest skorygowane funkcji i ustaleń dla terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, tereny sportu i rekreacji, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny zieleni urządzonej, drogi publiczne i wewnętrzne oraz tereny infrastruktury technicznej.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie aktu 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. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego. Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

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 2016 r., poz. 353) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W toku opracowywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie 16 lutego 2017 r. do 17 marca 2017 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 marca 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu zmiany planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Domaniów w ustawowym terminie.

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

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- strefy A ochrony konserwatorskiej;
- strefy B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Piskorzów ujętym w ewidencji zabytków;

- strefy W ochrony konserwatorskiej;
- obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- obiektów, zespołów i obszarów ujętych w ewidencji zabytków;
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- zabytków archeologicznych.

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

Ustalenia zmiany planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Zmiana planu obejmuje tereny przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym planie miejscowym i zakłada wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany 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. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na terenie objętym zmianą planu miejscowego w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

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 poprzez przeznaczenia pod zabudowę gruntów będących we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media, a także wyznaczenie terenów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

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

W ustaleniach zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych i wewnętrznych. W celu zapewnienia dojazdu do wszystkich nieruchomości, wyznaczono tereny pod nowe drogi wewnętrzne.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Piskorzów obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania chodników i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg. Obszar objęty zmianą planu 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:

Ustalenia zmiany planu są zgodne z uchwałą nr XVIII/107/16 Rady Gminy Domaniów z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z syntezą Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujący plan miejscowy wymaga zmiany poprzez dostosowanie do przepisów odrębnych i uwzględnienie zgłaszanych wniosków mieszkańców. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowa zmiana planu wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodna.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie zmiany planu w badanym obszarze nie będzie wiązało się z wydatkami dla gminy. Jednocześnie nie przewiduje się dodatkowych wpływów do budżetu gminy.

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. Przyjęte rozwiązania mają na celu dostosowanie ustaleń dla terenu do aktualnego zapotrzebowania na rynku oraz będą sprzyjać rozwojowi wsi Piskorzów w gminie Domaniów.

Należy także zaznaczyć, że zmiana przeznaczenia części dróg publicznych wyznaczonych w obowiązujących planach na drogi wewnętrzne oraz zmniejszenie rezerw terenowych pod poszerzenie istniejących dróg, ograniczy w przyszłości wydatki gminy z tytułu budowy i utrzymania dróg oraz wykupu terenów pod nie i pozwoli zoptymalizować finanse publiczne.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy Domaniów oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Domaniów uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzów w gminie Domaniów.