

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

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Domaniów jest wynikiem realizacji uchwały nr XII/68/15 Rady Gminy Domaniów z dnia 30 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzówek w gminie Domaniów.

W wyniku uchwalenia zmiany planu, w jej granicach tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzówek w gminie Domaniów, przyjętego uchwałą nr XXIX/188/13 Rady Gminy Domaniów z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piskorzówek w gminie Domaniów (Dz. U. Woj. Dol. z dnia 17 maja 2013 r., poz. 3211).

Przedmiotem zmiany planu jest skorygowane funkcji i ustaleń dla terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, tereny zieleni urządzonej, drogi publiczne i wewnętrzne.

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

- 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 należących 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, wyznaczenie 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 w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów 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 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 Piskorzówek 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 związane będzie z dodatkowymi wpływami do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Jednocześnie nie prognozuje się wydatków innych niż wynikających z inwestycji przewidzianych w obowiązującym planie miejscowym.

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 Piskorzówek 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 Piskorzówek 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 Piskorzówek w gminie Domaniów.