

UZASADNIENIE

**do uchwały nr/...../2017 Rady Gminy Domaniów z dnia 2017 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów**

Rada Gminy Domaniów podjęła w dniu 23 maja 2013 r. uchwałę Nr XXXII/221/13 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów ustala następujące przeznaczenia dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) teren oznaczony symbolem 1P/U
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, magazynowa, składowa oraz usługowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne oraz infrastruktura techniczna;
- 2) teren oznaczony symbolem 1KDL
 - a) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – nie ustala się;

Planowane przeznaczenie oraz zabudowa i zagospodarowanie terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaniów” uchwalonego uchwałą nr XLIII/206/10 Rady Gminy Domaniów z dnia 19 maja 2010 r., zmienionego uchwałą nr XLIV/292/14 z dnia 15.04.2014 r. „Studium...” dla obszaru ustala kierunek zagospodarowania przestrzennego – strefę aktywności gospodarczej oraz drogę publiczną.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 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 (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 353 z 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. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przechodził następujące etapy:

- 1) Przystąpienie do sporządzania planu – lipiec 2013 r.
- 2) Zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu – marzec 2014 r.
- 3) Uzyskanie zgody na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze - luty 2017 r.
- 4) Ponowne zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu – kwiecień 2017 r.
- 5) Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu – 23 maja 2017 r. – 12 czerwca 2017 r.
- 6) Uchwalenie planu - 2017 r.

Zgodnie z przepisami art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się:

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Brzezimierz w gminie Domaniów uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji komercyjnych zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami i sąsiedztwem istotnych ciągów komunikacyjnych;
- prawo własności - poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez wnioskodawców, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- potrzeby interesu publicznego - poprzez ustalenie terenu przestrzeni publicznej - drogi publicznej klasy lokalnej;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenie w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległej istniejącej drogi;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu - w planie nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej,
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie budowy chodników i ścieżek rowerowych w granicach projektowanych dróg dojazdowych.

Obszar objęty planem położony jest poza terenem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Taka lokalizacja terenu, przeznaczonego w większości na zabudowę produkcyjną, magazynową i składową oraz usługową jest prawidłowe pod względem urbanistycznym. Jednocześnie teren przeznaczony pod rozwój zabudowy, położony jest bezpośrednio wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych.

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W poprzedniej kadencji Rada Gminy Domaniów podjęła uchwałę nr XVIII/107/16 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaniów oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze Gminy Domaniów. Projekt planu jest zgodny z wynikami wyżej wymienionej analizy.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń planu prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Lokalizacja inwestycji, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, powinna spowodować przyrost powierzchni obiektów budowlanych, co będzie skutkować zwiększonymi wpływami z tytułu podatku od nieruchomości.

Projekt planu nie wprowadza nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W planie nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów terenów pod cele publiczne.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.