

ANALIZA

dotycząca:

- a) **ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŚCIERADÓW**
- b) **STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

I. PODSTAWA PRAWNA

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) dokonano poniżej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów.

II. CEL OPRACOWANIA

Głównym celem opracowania projektu planu jest:

- 1) poszerzenie terenów lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej, stanowiące kontynuację rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjnego, umożliwiającą m.in. lokalizację odnawialnych źródeł energii, tj. farmy fotowoltaicznej o szacunkowej mocy 2-3 MW dla celów pokrycia rosnącego zapotrzebowania na energię elektryczną;
- 2) korekta układu komunikacyjnego terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Gościeradowie.

III. CHARAKTERYSTYKA TERENU

Obszar projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej położony jest w obrębie Gościeradów Folwark w sąsiedztwie istniejącego zakładu produkcyjnego. Teren, dla którego planuje się zmianę przeznaczenia obecnie jest niezainwestowany i stanowi nieużytkowane tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W granicach obszaru nie występują prawne formy ochrony przyrody oraz obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

Drugi z obszarów położony jest w obrębie Gościeradów w projektowanej drugiej linii zabudowy od drogi krajowej i przeznaczony jest w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową. Teren ten w większości obecnie jest niezainwestowany i stanowi tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W granicach obszaru nie występują prawne formy ochrony przyrody oraz obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Przewiduje się zagospodarowanie przedmiotowych obszarów pod lokalizację zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością lokalizacji odnawialnych źródeł energii – farmy fotowoltaicznej, oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI STUDIUM

Ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nr XXXV/182/14 z dnia 18

września 2014 r. z późn. zm., w zakresie terenów projektowanej zabudowy produkcyjno-usługowej nie uwzględniają planowanej funkcji terenów. W związku z powyższym istnieje konieczność przeprowadzenia zmiany obowiązującego studium w zakresie, którą planuje się zainicjować i procedować równocześnie z procedurą sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowane rozwiązania dla obszaru planowanej korekty przebiegu drogi są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, które dopuszcza we wszystkich terenach lokalizację niewydzielonych na rysunku studium dróg publicznych i wewnętrznych. Zgodność dokumentów będzie również przedmiotem analizy na etapie uchwalania planu miejscowego przez Radę Gminy, gdyż zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

W świetle planowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz złożonych wniosków inwestorskich w przedmiotowej sprawie, sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za celowe i zasadne. Ponadto, istniejące uwarunkowania faktyczne i przestrzenne przedmiotowych obszarów predysponują analizowane tereny do zainwestowania zgodnie z założonymi koncepcjami zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym oraz mając na względzie zasadność realizacji przedmiotowych inwestycji z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Gościeradów, w celu umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych Wójt Gminy Gościeradów uznał za celowe podjęcie czynności formalno-prawnych zmierzających do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony został na załącznikach graficznych do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością pozyskania i wykorzystania dostępnych urzędowych kopii map geodezyjnych, a także materiałów niezbędnych do sporządzenia ewentualnych wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Dla potrzeb sporządzenia planu zostaną wykorzystane następujące materiały geodezyjne:

- 1) mapa zasadnicza wektorowa, dostępna w zasobach powiatowego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej,
- 2) mapa ewidencyjna.

Zakres merytoryczny:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku planu, określonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych:

- 1) sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z niezbędną dokumentacją planistyczną:
 - rozpoznanie uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i środowiskowych,
 - sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko wraz z wykonaniem inwentaryzacji urbanistycznej terenów,
 - sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.
- 2) opracowanie planu obejmie problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Gościeradów


mgr Mariusz Szczepaniak

