

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Zabór w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr XXV.179.2021 Rady Gminy Zabór z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa.

Obszar planu obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 9,46 ha. Opracowanie planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania terenu. Ponadto plan określa zasady zagospodarowania terenu, z jego przeznaczeniem na cele zabudowy zagrodowej, pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

Opracowanie planu ma uporządkować przestrzennie i funkcjonalnie przedmiotowy teren.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono w rozdziale 3 uchwały ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce.

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 4 uchwały zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie;

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty leśne, które podlegają ochronie;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 projektu uchwały;

b) Nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem;

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia działalności usługowej, która nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 6 uchwały, w którym nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenów; w rozdziale 9 ustalając minimalną powierzchnię

nowo wydzielonych działek budowlanych, oraz w rozdziale 7 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;

- 7) *prawa własności*;
Prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosku osoby prywatnej co do przeznaczenia jej terenów w projekcie planu;
- 8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa*;
Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) *potrzeb interesu publicznego*;
Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w rozdziale 6 uchwały poprzez zapewnienie ogólnodostępności przestrzeni publicznych, takich jak droga dojazdowa. W interesie publicznym leży również rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają;
- 10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*;
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;
- 11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej*;
Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;
- 12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych*;
Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UG oraz w formie elektronicznej na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowy przyjęty w danej miejscowości;
- 13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności*.
Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość wody oraz jej jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Tutejszy organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględnił wnioski właściciela działek, które obejmuje obszar miejscowego planu.

Przeznaczenie takie spełnia oczekiwania właściciela działek.

W ustaleniach projektu planu uwzględniono wymogi interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Wyznaczenie terenów pod nową zabudowę uwzględnia istniejące drogi i budowę nowych w niezbędnym zakresie, tak więc dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego będzie realizowane;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Nie dotyczy;

3) *zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Przyjęte rozwiązania przestrzenne zapewniają powiązanie z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym, w którym sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

Wyznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową w obrębie istniejącego zainwestowania zapewnia spełnienie powyższego warunku;

b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drodze publicznej charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa zgodny jest z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zabór i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010-2016”, przyjętej uchwałą Nr XXVII.192.2017 Rady Gminy Zabór z dnia 13 września 2017 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w obrębie Dąbrowa.*

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie 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*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Gminy Zabór.