

Uzasadnienie

opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Podstawę wszczęcia rozpatrywanej procedury planistycznej stanowi uchwała Nr XLI.280.2022 Rady Gminy Stara Błotnica z dnia 21 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Błotnica Stara.

Obszar opracowania:

- obejmuje powierzchnię 1,0234 ha złożoną z trzech działek ewidencyjnych,
- nie posiada pokrycia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- użytkowany jest w przeważającej części jako tereny rolnicze – wyłącznie niewielką część zajmuje, będący w trakcie realizacji, teren zabudowy usługowej.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na rozpatrywanym obszarze jest realizacja świadomej i spójnej, z założeniami wyrażonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, polityki przestrzennej obejmującej w szczególności przeznaczenie terenu na inwestycje celu publicznego związane z usługami zdrowia, pomocą społeczną i edukacją.

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

1. W ramach ustaleń procedowanego planu miejscowego uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez dostosowanie ustaleń planu do zagospodarowania terenów sąsiednich oraz określenie zasad realizacji zabudowy z uwzględnieniem parametrów i formy architektonicznej istniejącej struktury budowlanej;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określenie kryteriów ochrony akustycznej terenów oraz uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia występujących w granicach rozpatrywanego obszaru gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez weryfikację występowania w granicach opracowania obiektów podlegających ochronie oraz wskazania, iż w granicach opracowania nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6)walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

7)prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz przyjętych założeń planistycznych;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu;

9)potrzeby interesu publicznego zakazując realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz ustalając przeznaczenie terenu umożliwiające realizację inwestycji celu publicznego związanych z usługami zdrowia, pomocą społeczną i edukacją;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zawarte w obwieszczeniach i ogłoszeniach prasowych informacje dotyczące poszczególnych etapów procedury, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy jak również formy i zakresu wypowiedzenia;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również zgodnie z art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.

2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając zasady ich zagospodarowanie Wójt Gminy Stara Błotnica zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywanego obszaru.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne - określone przeznaczenie terenu wraz z właściwymi dla niego zasadami zagospodarowania stanowi ujednoliconą formę dotychczasowych przesądzeń planistycznych, których odzwierciedlenie stanowi istniejące zagospodarowanie obszaru.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Stara Błotnica przyjętą uchwałą Nr XI.77.19 Rady Gminy Stara Błotnica z dnia 29 października 2019 r. stwierdza się:

- 1) aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Błotnica,
- 2) na obszarze gminy Stara Błotnica nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) „*Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego ...*”. Zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadzającej przedmiotowy zapis podstawę określenia przeznaczenia w planie miejscowym do czasu uchwalenia planu ogólnego, przy czym nie dłużej niż 31 grudnia 2025 r., stanowi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

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

Potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono w ramach Prognozy skutków finansowych zawierającej informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych wprowadzonych rozwiązań przestrzennych.

Dane uwzględnione w opracowaniu mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na, niezależne od samorządu terytorialnego, uwarunkowania zewnętrzne.

Wykonana symulacja skutków realizacji ustaleń planu wykazała, iż procedowane opracowanie poza kosztami związanymi z procedurą administracyjną nie wywołuje obciążeń finansowych dla budżetu gminy co wynika zarówno z bezpośredniego dostępu do sieci infrastrukturalnych, dopuszczenia realizacji rozwiązań indywidualnych w przedmiotowym zakresie jak również stanu własności obszaru opracowania, który należy do Gminy Stara Błotnica.