

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Przecławiu uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w miejscowości Przecław w Gminie Przecław

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały NR IX/78/2024 Rady Miejskiej w Przecławiu z dnia 11 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przecław uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/128/2000 z dnia 29 września 2000 r. z późniejszymi zmianami. Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem planu są zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przecław. Przedmiotowy obszar obejmuje wyznaczony w ww. Studium teren zabudowy ośrodka miejskiego – M, dopuszczający zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę letniskową, turystyczną o charakterze agroturystyki i rekreacji, **zabudowę usług nieuciążliwych** oraz nieuciążliwej produkcji, rzemiosła, drobnej wytwórczości.

Opracowany projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w miejscowości Przecław w Gminie Przecław** obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 0,54 ha położony po północnej stronie ul. 3 Maja w Przecławiu.

Na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2018 w miejscowości Przecław w gminie Przecław uchwalony Uchwałą Nr XLV/368/2022 Rady Miejskiej w Przecławiu z dnia 30 marca 2022 r.

W chwili obecnej obszar objęty projektem planu stanowi tereny niezainwestowane - użytki rolne. Od wschodu i zachodu sąsiaduje z terenami przeznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 1/2018 pod zabudowę mieszkaniową i usługową nieuciążliwą (MN/U-1) i teren drogi publicznej (KDL-1), od strony południowej przylega do terenu drogi powiatowej (ul. 3 Maja), od północy z terenami rolnymi.

Teren posiada uzbrojenie w infrastrukturę techniczną:

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. 3 Maja, bezpośredni dostęp do drogi gminnej od strony wschodniej – projektowanej,
- sieci elektroenergetycznej (przyłącz zlokalizowany na terenie),
- sieci wodociągowej (w odległości do 3 m od terenu objętego projektem planu, przyłącz zlokalizowany na terenie),
- sieć kanalizacji sanitarnej w trakcie realizacji - po wybudowaniu kanalizacji ścieki przemysłowe lub/i komunalne będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków,
- sieci gazowej (w odległości do 20 m od terenu objętego projektem planu).

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim potrzebą stworzenia możliwości lokalizacji zabudowy usługowej związanej z handlem.

W ekofizjografii podstawowej opracowanej dla projektu planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanej funkcji usług handlu.

W trakcie sporządzania planu opracowano materiały planistyczne, na podstawie których przyjęto założenia planistyczne oraz przeanalizowano złożone w wyniku zawiadomienia wnioski do planu mające zasadniczy wpływ na kształt zagospodarowania obszaru objętego planem, a w szczególności w zakresie:

- zamierzonej inwestycji o funkcji usługowej,
- infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odbioru ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,
- sąsiedztwa inwestycji w stosunku do istniejącej zabudowy i terenów dróg publicznych.

2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w miejscowości Przecław w Gminie Przecław** został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2404).

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z ze zm.), zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Przecławiu, Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie: na tablicy ogłoszeń osiedla Zamkowe. Wnioski od osób prywatnych oraz prawnych nie wpłynęły, natomiast wnioski organów zostały uwzględnione w projekcie planu.

W trakcie prac nad projektem planu opracowano:

- 1) ocenę istniejącego zagospodarowania terenu,
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko,

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1112).

Zgodnie z art. 53 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 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mielcu nie wypowiedział się.

Projekt planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w trybie postępowania przewidzianego w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 2 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania powyższe zostały zrealizowane w projekcie planu m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych. Zaprojektowanie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie czytelnego układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytów planowanej zabudowy.

Wskazana w planie ograniczona możliwość wydzielenia co najwyżej do dwóch działek budowlanych ma na celu zapobieżeniu rozdrobnieniu zabudowy. Celem ustaleń w tej formie jest zagospodarowanie terenu pod duże inwestycje dla zaprojektowanej funkcji uzupełnionej mniejszą inwestycją.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalona w planie zabudowa związana z usługami spełnia i uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu. Zaproponowano takie formowanie architektury projektowanej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów, ich kolorystyki oraz wskaźników zabudowy, które stanowią kontynuację oraz uzupełnienie walorów krajobrazowych Osiedla Zamkowe w Przecławiu. Powyższe założenia mają pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie planowanej funkcji w strukturze przestrzennej analizowanej jednostki funkcjonalnej.

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

Na obszarze planu **nie** występują grunty rolne i leśne wymagające uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;

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

Obszar planu miejscowego położony jest **poza** obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem **nie** występują obiekty objęte formami ochrony konserwatorskiej oraz stanowiące dobra kultury współczesnej przewidziane w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Ustalona w planie miejscowym funkcja nie będzie miała negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszy bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy usługowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie stanowić będzie spełnienie potrzeb inwestycyjnych. Ustalenie zasad zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze projektu planu. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu wpłynie na rozwój gospodarczy gminy, poprzez planowane usługi uzupełni również funkcje występujące na Osiedlu Zamkowe w Przecławiu;

7) prawo własności:

Obszar objęty planem stanowi własność osób prywatnych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Teren planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, dlatego też nie ma uzasadnienia wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

Wymagania w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrożających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

9) potrzeby interesu publicznego:

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, iż potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia nie dotyczą przedmiotowego projektu planu;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie przedmiotowego obszaru w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na indywidualnych oraz zbiorczych systemach wodno-kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie, po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie poprzez drogi publiczne przylegające do granic terenu;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- w zawiadomieniach, obwieszczeniu i ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podano termin oraz zasady składania wniosków wszystkich zainteresowanych do projektu planu,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **odbyło się w dniach od ... 2025 r. do 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu.**

Powyższe informacje podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Gminy Przecław oraz w Biuletynie Informacji Publicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia i obwieszczenia wskazane w punkcie 11 ukazały się w miejscowej prasie, zostały umieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Przecław, Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie: na tablicy ogłoszeń Osiedla Zamkowe, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Teren objęty granicami planu nie jest uzbrojony w sieć wodociągową, zaopatrzenie w wodę może zostać zapewnione z sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż wschodniej i południowej granicy planu poprzez przyłączy lub rozbudowę sieci.

4. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 3 ustawy: ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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:

- Dla przedmiotowego terenu nie występowały potencjalne konflikty interesów prywatnych i interesu publicznego wyrażane w formie wniosków czy uwag. Planowana funkcja usługowa jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami inwestorów oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.
 - Na etapie opracowania projektu planu wnioski nie wpłynęły.
- Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - Wizja w terenie, analiza stanu istniejącego, analiza dostępnych baz danych dotyczących analizowanego terenu w tym zagospodarowania terenów sąsiednich,
 - Analiza przykładowych form zabudowy usługowej pod kątem możliwych rozwiązań architektonicznych.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z rozwojem zabudowy związanej z usługami. Predyspozycje te wynikają zarówno z analiz tendencji rozwojowych w Gminie, jak z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

5. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 4 ustawy: w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

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

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu dotyczy obszaru, który posiada dogodny dostęp do dróg publicznych.

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

Teren objęty projektem planu dotyczy zabudowy usługowej;

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

W granicach planu z uwagi na niewielki zakres opracowania nie przewiduje się realizacji dróg rowerowych;

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 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy:

Teren objęty projektem planu jest położony na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Realizacja ustaleń planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych, w granicach administracyjnych Gminy Przecław.

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 do nowej, planowanej zabudowy: nie dotyczy.

6. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy.

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Przecław zostało uchwalone uchwałą Nr XXIII/128/2000 Rady Gminy Przecław z dnia 29 września 2000 r. z późn. zm.

Gmina nie ustaliła w wieloletnim programie sporządzania planów obowiązku sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego terenu. W związku z powyższym nie można ocenić przedmiotowego projektu planu w zakresie zgodności z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęte założenia projektowe w planie miejscowym uwzględniają uniwersalne projektowanie, wskazując na wykorzystanie powstałej funkcji przez szerokie grono ludzi.

7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Dochody gminy w wyniku uchwalenia planu mogą być znaczące, głównie z podatków od gruntów i nieruchomości.

Przedmiotowy obszar znajduje się wewnątrz osiedla, którego główną tkankę stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Pozytywna kreacja przestrzeni, rozwiązania planistyczne w zakresie zasad zagospodarowania terenów wzmocnią obecną estetykę przestrzeni i przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu przedmiotowego obszaru oraz do wzrostu wartości nieruchomości.