

# **UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR ..... RADY GMINY CZUDEC Z DNIA .....**

*Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna V, w miejscowości Przedmieście Czudeckie w gminie Czudec.*

*sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zmianami).*

Zgodnie z podjętą uchwałą nr Nr XVII/141/2016 Rady Gminy Czudec z dnia 26 sierpnia 2016r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po północno - zachodniej stronie drogi wewnętrznej oznaczonej nr ewid. działki 366 w miejscowości Przedmieście Czudeckie.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni około 0,975 ha położony jest w północnej części Gminy Czudec.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym gminy Czudec, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem miejscowym przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania terenu poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną.

Procedura formalno – prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zmianami).

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

1. W projekcie planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym określono minimalną wielkość działki budowlanej i wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do jej powierzchni;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie:
  - a. nakazu zaopatrzenia w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową ze źródeł nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
  - b. nakazu minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej tj. 50% działki budowlanej;
  - c. nakazu odprowadzenia wód opadowych do istniejącego cieku wodnego (przebiegającego w północnej części terenu planu) lub ich zagospodarowanie na terenie działki budowlanej (*własnej*).
  - d. charakteru i funkcji zabudowy na terenie objętym planem zgodnym z charakterem zabudowy istniejącej w sąsiedztwie tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnych, zagrodowej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem miejscowym nie stwierdzono istnienia obiektów zabytkowych, dóbr

kultury współczesnej, ani dziedzictwa kulturowego i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz lokalizacji zabudowy, a także nakaz budowy ciągu pieszego (chodnika);
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
  - 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do terenów ogólnodostępnych tj. inwestycji celu publicznego;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie zasad dostępu do dróg publicznych i obiektów infrastruktury technicznej, korzystania z urządzeń budowlanych w sytuacjach zagrożenia, określenie wysokości obiektów budowlanych;
  - 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną, ciąg pieszy;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenu w obiekty infrastruktury technicznej z zasadami ich realizacji;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Czudec, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o:
    - a. przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu do publicznego wglądu;
    - b. możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy w Czudcu;
    - c. możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno – prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39, art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2017r. poz. 1405);
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej (magistrali) zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Czudec zważył interes publiczny i interesy prawne. Ustosunkował się do zmian w zakresie zagospodarowania terenu, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 marca do 27 marca 2018r.*
3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne , w szczególności:
- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny uzupełniając istniejący układ drogowy;
  - 2) nowa zabudowa zostanie zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego zlokalizowanego przy drodze wojewódzkiej nr 988 (ul. Jasielska);
  - 3) zapewniono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie ciągu jezdni z chodnikiem;
  - 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest na obszarach, w sąsiedztwie zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, dlatego projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Czudec.**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czudec oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Czudec przyjęta uchwałą nr XLI/331/2014 Rady Gminy Czudec z dnia 31 października 2014 r. nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium oraz wskazuje do zmiany obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Czudec, dla obszaru położonego po północno - zachodniej stronie drogi wewnętrznej oznaczonej nr ewid. działki 366 w miejscowości Przedmieście Czudeckie, co jest zgodne z projektem planu miejscowego.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Czudec.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie są równe dochodom z tego tytułu. Prognoza skutków finansowych jest oparta na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. A i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym projekt planu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu.