

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/325/2005 Rady Miasta Ogrodzieniec z dnia 26 września 2005 r. z późn. zm., która obejmuje jedynie zmianę planu według granic określonych w załącznikach graficznych Nr 1 i 2 do uchwały Nr XXXVII/277/2017 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/325/2005 Rady Miasta Ogrodzieniec z dnia 26 września 2005 r. z późn. zm.

Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec, obejmuje jedynie zmianę planu według granic określonych w załącznikach graficznych Nr 1 i 2 do uchwały Nr XXXVII/277/2017 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec. Pozostałe ustalenia obowiązującego planu miejscowego pozostają bez zmian.

Sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec wynika ze zrealizowanej niedawno przebudowy istniejącego gazociągu średniego ciśnienia, która skutkowałą zmianą przebiegu oraz znacznym zwężeniem strefy kontrolowanej gazociągu. Strefa kontrolowana określona w obowiązującym planie z 2005 roku w znaczący sposób ograniczała możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie do zabudowy. Obowiązujący od 2005 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec (z późn. zm.) wymaga, więc aktualizacji w zakresie dostosowania jego ustaleń tekstowych i graficznych do stanu faktycznego.

Zmiana obowiązującego planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ogrodzieniec przyjętego uchwałą Nr XXXVII/300/2013 Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 26 kwietnia 2013 r.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, natomiast w § 12-14 oraz w § 17 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt zmiany planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Natomiast w § 12-14 ust. 3, przedmiotowego projektu znajdują się wskaźniki zagospodarowania terenu przeznaczonych odpowiednio pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną, zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (w tym handlu hurtowego) oraz terenu przeznaczonego dla obsługi i urzędzeń komunikacji samochodowej. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt zmiany planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

Projekt zmiany planu miejscowego nie obejmuje chronionych gruntów rolnych ani gruntów leśnych.

W ramach sporządzania projektu zmiany planu miejscowego nie wystąpiła więc konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym zmianą w planie nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

W obszarze objętym zmianą w planie nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

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

Projekt zmiany planu miejscowego w § 7 i § 18 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt zmiany planu miejscowego poprzez ustalenie w § 5, § 12-15 i § 17 przeznaczenia terenu oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem projektu zmiany planu, ustala się w wysokości:

- dla terenów: od C 1MN do C 8MN, C 1ME, C 1P/KS – 25%;
- dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1 – 0,1%.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się dwie formy własności - grunty należące do osób fizycznych oraz Skarbu Państwa. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dot. budowy sieci wodociągowej zgodnie z zasadami określonymi § 18 i dot. rozbudowy układu komunikacyjnego zgodnie z zasadami określonymi w § 15 oraz w przepisach odrębnych, które to ustalenia znajdują się w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt zmiany planu nie zawiera ustaleń dotyczących kształtowania terenów o charakterze publicznym. Ponadto w projekcie zmiany planu miejscowego w § 15 i § 18 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 15 i § 18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 03.11.2017 r. Burmistrz Miasta i Gminy Ogrodzieniec ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W odpowiedzi na ww. ogłoszenie i obwieszczenie, w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt zmiany planu miejscowego w § 18 ust. 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt zmiany planu miejscowego obejmuje jedynie zmianę wynikłą ze zrealizowanej niedawno przebudowy istniejącego gazociągu średniego ciśnienia, która skutkowałą zmianą przebiegu oraz znacznym zwężeniem strefy kontrolowanej gazociągu. Przeznaczenie terenów w projekcie zmiany planu jest zgodne z obowiązującym na tych terenach miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/325/2005 Rady Miasta Ogrodzieniec z dnia 26 września 2005 r. z późn zm. Niniejszy projekt zmiany planu uwzględnia także stan istniejący. Dokonane zmiany planu w opisanym wyżej zakresie będzie sprzyjać rozwojowi miasta dzięki

zagospodarowaniu terenów jeszcze niezainwestowanych, a położonych pomiędzy lub w sąsiedztwie terenów już zabudowanych.

W ramach procedury planistycznej, w odpowiedzi na obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Ogrodzieniec o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Obszar opracowania złożony jest z dwóch części: pierwszą stanowi działka leżąca w północno zachodniej części miasta Ogrodzieniec a drugą teren położony na południe od jego centrum. Działka znajdująca się w północno-zachodniej części miasta wykorzystywana jest obecnie, zgodnie z przeznaczeniem określonym w obowiązującym planie, jako teren produkcyjno-usługowy i składowo-magazynowy, z obsługą i urządzeniami komunikacji. Teren objęty zmianą planu na południe od centrum miasta Ogrodzieniec wykorzystywany jest obecnie, częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zgodnie z przeznaczeniem określonym w obowiązującym planie), a częściowo jest jeszcze niezagospodarowany. Projekt zmiany planu dopuszcza modernizację istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego w tych częściach miasta Ogrodzieniec.

Dopuszczona ustaleniami w zmianie planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca modernizacja istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W związku z uchwaleniem planu gmina poniesie koszty związane ze sporządzeniem planu, wykupem terenów pod drogi gminne i poszerzenia dróg istniejących, budowę dróg i infrastruktury technicznej. W związku z tym uchwalenie planu będzie miało ujemny wpływ na finanse gminne.