

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY WĄWOLNICA

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica w obszarze miejscowości: Celejów, Karmanowice, Kębło i Kolonia Łopatki.

I. Podstawą opracowania zmiany planu jest uchwała Nr XXXVIII/204/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, sporządzonego w 2002 r. i przyjętego uchwałą nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r.

Zmiany w/w planu gminy dotyczą obszarów położonych w miejscowościach: Celejów, Karmanowice, Kębło i Kolonia Łopatki.

Część tekstową planu, stanowiącą treść uchwały, zawiera ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów i jest sporządzona w podziale na części: przepisy ogólne, zawarte w Rozdziale I, ogólne zasady i warunki regulacji zagospodarowania obszarów, zawarte w Rozdziale II, komunikacja i infrastruktura techniczna, zawarta w Rozdziale III, ustalenia szczegółowe, zawarte w Rozdziale IV oraz przepisy końcowe, zawarte w Rozdziale V.

Część graficzna projektu planu składa się z 10 załączników opracowanych w skali 1:1000, obejmujących 14 terenów i zawierających łącznie 32 wydzielone obszary funkcjonalne. Pierwotnie projekt zawierał jeszcze jeden teren, położony w Celejowie, usytuowany na wysoczyźnie w terenie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, jednakże nie uzyskał on akceptacji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do wprowadzenia tam zabudowy (zagrodowej). W związku z powyższym, oraz ponadto brakiem właściwego w chwili obecnej skomunikowania tego obszaru, kontynuacja prac planistycznych dla tego obszaru stała się bezprzedmiotowa.

II. Przy sporządzeniu niniejszego projektu zmiany planu miejscowego, zwanego dalej planem, uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych odrębnie dla poszczególnych terenów (Rozdział IV),
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych odrębnie dla poszczególnych terenów (Rozdział IV),
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu określonych w § 7 oraz odrębnie dla poszczególnych terenów (Rozdział IV).;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zbadanie, a następnie odniesienie się do zasad ich ochrony w §8,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (w tym ochrona przeciwpożarowa - § 21), wyznaczenie pasów technicznych od SN oraz strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z określeniem zasad zagospodarowania w ich obszarach), a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w § 11;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych odrębnie dla poszczególnych terenów w § 38, objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu zmiany planu prognozą skutków finansowych oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania przedstawione w załączniku nr 11 do uchwały;
- 7) prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie zieleni towarzyszącej, terenu agroturystyki oraz ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych z możliwością realizacji urządzeń turystyki;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów opisane w Rozdziale III;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez: - rozpowszechnienie uchwały inicjującej prace wraz z wyznaczeniem terminu składania wniosków do planu w

formie drukowanej oraz publikacji na stronach internetowych Urzędu Gminy; wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego zgodnie z art. 17 pkt 11, 12, 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z publikacją projektu zmiany planu na BIP UG;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez m.in., sukcesywne wypełnianie wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym etap opiniowania i uzgadniania niezbędnych organów i instytucji oraz zawiadamianie mieszkańców o wszystkich etapach procedury planistycznej i postępach prac nad planem;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi § 14 i 15.

III. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, a następnie umożliwiono złożenie uwag do projektu planu (uwag w wyznaczonym terminie nie złożono);

2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz przedyskutowano przyjęte rozwiązania na posiedzeniu GKUA oraz podczas dyskusji publicznej, która odbyła się dn. 17 listopada 2021 r. z udziałem zainteresowanych właścicieli nieruchomości.

IV. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez nawiązanie do projektowanego w dokumencie planistycznym układu drogowego oraz uwzględnienie planowanych przez miasto wykupów nieruchomości pod układ komunikacyjny;

2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez zaprojektowanie poszerzeń istniejących dróg oraz ścieżki dydaktyczno-rekreacyjnej określenie przestrzeni publicznych;

3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: 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; 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; poprzez zmianę parametrów zabudowy i wzmocnienie układu przestrzeni publicznych dla terenów już przekształconych oraz nowo-projektowanych terenów budowlanych.

V. Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez realizację zapisów §1 pkt 2 uchwały Nr XXIV/150/17 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 2 lutego 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica (tj. potrzeba kontynuacji prac nad aktualizacją planu gminy z 2002 r. z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Wąwolnica).

VI. Przyjęte rozwiązania projektowe nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, będącego dokumentem nadrzędnym nad planem miejscowym. Studium w obszarach objętych zmianami planu miejscowego ustala kierunkowe przeznaczenie pod: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz tereny usług.

VII. Inwestycje należące do zadań gminy przewidziane w planie w zakresie poszerzeń istniejących dróg oraz rozbudowy istniejącego uzbrojenia stanowią kontynuację ustaleń planu gminy – uchwały Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r. w którym określono rozbudowę układu komunikacyjnego i infrastruktury obsługującej tereny inwestycyjne wyznaczone w projekcie zmiany

planu. Głównie zaś obsługa terenów zabudowy będzie odbywała się z istniejących dróg – poza granicami opracowania planu. Inwestycje związane np. z rozbudową sieci wodno-kanalizacyjnej prowadzone będą sukcesywnie w miarę potrzeb rozwojowych (spowodowanych faktyczną realizacją nowej zabudowy) i możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Wyznaczone w projekcie zmiany planu tereny budowlane znajdują się w sąsiedztwie obszarów już zainwestowanych i uzbrojonych. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.