

## UZASADNIENIE

### do uchwały nr..... Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia..... w sprawie uchwalenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba-1 obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul.J.Korczaka i ul.ks.H.Łagockiego

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Nowej Dębie jest wynikiem realizacji Uchwały nr XXXI/270/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba-1 obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul.J.Korczaka i ul.ks.H.Łagockiego, zwana dalej zmianą planu. W uchwale o przystąpieniu granicami zmiany planu nie została objęta część terenu 4ZP.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi, zabudowę usługową i rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, parkingi, ciągi piesze i zabudowę usługową, publiczną zieleń urządzonej, publiczną zieleń urządzonej z dopuszczeniem usług publicznych, wody powierzchniowe śródlądowe, ciągi piesze, drogi publiczne lokalne, dojazdowe i drogi wewnętrzne oraz infrastrukturę techniczną. Dla terenu 4ZP nie wprowadzono zmian w ustaleniach, ze względu na jego położenie poza granicami zmiany planu. Z §17 wyodrębniono tereny ZP objęte niniejszą zmianą mpzp do §17a, dla których zapisano nowe ustalenia zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. W §17 zaktualizowano powierzchnię dla terenu 4ZP, ponieważ jedynie jego niewielka część zlokalizowana jest poza granicami zmiany mpzp.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem.

Istotnym elementem opracowanej zmiany planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Miasta Nowa Dęba, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowa Dęba. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów zmiany planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowa zmiana planu, po uchwaleniu zmiany studium jest zgodna z ustaleniami tego Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmiany są aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

W trakcie realizacji zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Nowa Dęba o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.

*Projekt zmiany planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.*

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna protokołem z dnia 9 grudnia 2022 r. wyraziła swoją opinię dla projektu zmiany planu. Do projektu zmiany planu zostały wprowadzone zmiany w niezbędnym zakresie. Nie zmieniono projektu w zakresie wykraczającym poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub niegodnych z celem zmiany planu i polityką przestrzenną gminy.

Projekt zmiany planu nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.).

W toku opracowywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba wystąpienia o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

*Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu ..... r. Do wyłożonego projektu ....., które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Dęba.*

*W oparciu o art. 42 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 (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 1029) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.*

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:**

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w obszarze zmiany planu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, której parametry dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazach.

Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa podkarpackiego nie zostały dotychczas sporządzone. W zakresie wymagań ochrony środowiska w dotychczasowym użytkowaniu utrzymano istniejące tereny zielone zlokalizowane wzdłuż potoku Bustrzyk.

Zapisy zmiany planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. *Uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu w trakcie, którego .....* Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana, ze względu na zakres zmiany planu, nie zaszła potrzeba wprowadzenia zmian do obowiązującego planu w tym zakresie.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do zmiany planu, *zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowania dyskusji publicznej, wyznaczenia terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu*. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w bardzo szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich wniosków.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:**

W ustaleniach projektu zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu komunikacyjnego, uzupełniając w niezbędnym zakresie o projektowane drogi wewnętrzne.

Obszar opracowania leży na terenie o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta Nowa Dęba i w granicach tych zapisy uchwały służą do uzupełniania istniejącej zabudowy. Obszary te należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Podjętą uchwałą w sprawie przystąpienia do opracowania I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba-1 obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul.J.Korczaka i ul.ks.H.Łagockiego dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium po jego zmianie.

Zgodnie z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1, sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podyktowane jest koniecznością dostosowania zapisów planu do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz doprowadzenie do jego zgodności z przewidywanymi rozwiązaniami przyjętymi w Studium.

Ustalenia zmiany planu są zgodne z treścią Oceny aktualności Studiów Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta oraz gminy Nowa Dęba i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Nowa Dęba w latach 2014-2018, przyjętą uchwałą nr LIV/515/2018 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 18 października 2018 r.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

*Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje.....*

Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej

atrakcyjność pod względem inwestycyjnym a także zapewni optymalne warunki rozwoju lokalnej społeczności

Podsumowując należy stwierdzić, iż I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba-1 obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul.J.Korczaka i ul.ks.H.Łagockiego jest zgodna z polityką przestrzenną Gminy Nowa Dęba oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska w Nowej Dębie uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowa Dęba-1 obejmującego obszar położony w centrum miasta, pomiędzy potokiem Bystrzyk a ul.J.Korczaka i ul.ks.H.Łagockiego za uzasadnione.