

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy Wadowice Górne uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wadowice Dolne „CENTRUM II”

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr XXVI/197/2021 Rady Gminy Wadowice Górne z dnia 26 października 2021 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 Wadowice Górne uchwalonego uchwałą Nr XVIII/97/2000 Rady Gminy w Wadowicach Górnych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn. zm. Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem planu są zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wadowice Górne. Przedmiotowy obszar obejmuje wyznaczony w ww. Studium teren zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej i mieszkaniowej oraz takie, które mogą zostać przeznaczone pod powyższe przeznaczenie terenu.

Na większej części przedmiotowego terenu obowiązuje **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalnego i zagrodowego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nr XXV/130/97 w Wadowicach Górnych z dnia 04 marca 1997 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 11, poz. 185 z dnia 9 marca 2002 r.** Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *„wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu”*.

Opracowany projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wadowice Dolne „CENTRUM II”** obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 8,02 ha. Przedmiotowy teren położony jest w zachodniej części gminy w centrum miejscowości Wadowice Dolne. Usytuowany jest wzdłuż drogi powiatowej nr 1159R. Użytkowany pod drogi publiczne, tereny rolne a także w dużej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w niewielkim stopniu zagrodową. Istniejąca infrastruktura techniczna na terenie to napowietrzna sieć energetyczna SN, sieć gazowa, teletechniczna, sieć kanalizacji sanitarnej, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, sieć wodociągowa oraz studnie.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim koniecznością dostosowania ustaleń obowiązującego planu do obecnie obowiązujących przepisów prawa oraz zaktualizowaniu zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej do obecnie występujących potrzeb w zakresie budownictwa jednorodzinnego.

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

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 mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 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 **Wadowice Dolne „CENTRUM II”** 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 2022 poz. 503 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. 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,
- 3) prognozę skutków finansowych.

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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

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 oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzyżowie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania powyższe zostały zrealizowane w projekcie planu m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi oraz terenów sąsiednich. 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.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalona w planie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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 miejscowości Wadowice Dolne. Powyższe założenia mają pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie planowanej funkcji w strukturze przestrzennej analizowanej jednostki przestrzennej;

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 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze planu nie występują formy podlegające ochronie na postawie ustawy o ochronie przyrody.

Teren objęty planem znajduje się w obrębie **Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd nr 133** (kod: PLGW2000133). Jest ona wskazana jako zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, nie jest także monitorowana. Celem środowiskowym dla tej części wód jest zapobieganie pogorszeniu ich stanu tak, aby utrzymać jej dobry stan. Głębokość występowania wód słodkich waha się w tej JCWPd w przedziale od 0,4 do 6,1 m. Typ chemiczny tych wód jest wodorowęglanowo-wapniowy i wodorowęglanowo-siarczanowo-wapniowo-magnezowy. Wody podziemne zasilane są głównie poprzez bezpośrednią infiltrację opadów atmosferycznych, a także w niewielkim stopniu poprzez infiltrację wód powierzchniowych oraz dopływ z podłoża. Przepływ wód podziemnych odbywa w kierunku dolin rzecznych, które stanowią bazę drenażu, z tym, że dla głębiej położonych warstw wodonośnych jest to głównie rzeka Wisła.

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 mieszkaniowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalone w planie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stanowić będzie kontynuację istniejącej już zabudowy mieszkaniowej. Ustalenie zasad zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze projektu planu. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną stanowić będzie optymalne wykorzystanie terenu z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz charakteru jednostki osadniczej. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości zabudowy w m. Wadowice Dolne;

7) prawo własności:

Obszar objęty planem stanowi własność osób prywatnych, gminy (drogi wewnętrzne) oraz powiatu Mieleckiego (droga nr 1159R);

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 niezagrażających 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, 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 i dodatkowo przez drogi wewnętrzne.

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 ... do ... z terminem składania uwag do dnia ... Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się ... W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

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

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia, obwieszczenia i zawiadomienia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej (Korso), na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Gminy Wadowice Górne, na stronie internetowej Urzędu Gminy Wadowice Górne w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

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

Istniejąca sieć wodociągowa przebiegająca wzdłuż dróg powiatowych oraz przez teren objęty planem, zapewnia zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody oraz odpowiednią jej jakość do celów zaopatrzenia ludności.

- 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 mieszkaniowa jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami inwestorów oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.
- Na etapie opracowania projektu planu wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione. Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Analiza obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wadowice Dolne „CENTRUM”.
- Wizja w terenie, analiza stanu istniejącego, analiza dostępnych baz danych dotyczących analizowanego terenu w tym zagospodarowania terenów sąsiednich,
- Analiza przykładowych form zabudowy mieszkaniowej pod kątem możliwych rozwiązań architektonicznych.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno–przestrzenne dla obszaru wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z rozwojem mieszkaniowej. Predyspozycje te wynikają zarówno z analiz tendencji rozwojowych w Gminie, jak

z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wadowice Górne z późniejszymi zmianami.

4. 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 planie przeznaczenie terenu dotyczy obszaru o zwartej strukturze przestrzennej jednostki osadniczej m. Wadowice Dolne, który posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1159R, po której prowadzony jest główny ruch komunikacyjny oraz dodatkowo uzupełniający po projektowanej drodze wewnętrznej;

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

Wzdłuż drogi powiatowej nr 1160R prowadzony jest ruch komunikacji lokalnej, co daje mieszkańcom możliwość bezpośredniego korzystania z transportu publicznego;

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

W granicach planu nie przewiduje się ścieżek rowerowych, z uwagi na niewielki zakres opracowania. Możliwość lokalizacji takich inwestycji została dopuszczona w ciągu drogi powiatowej. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie możliwy poprzez projektowane drogi wewnętrzne;

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

Teren objęty planem zlokalizowany jest w jednostce osadniczej: w miejscowości Wadowice Dolne, z zabudową mieszkaniową skoncentrowaną wzdłuż istniejących dróg publicznych. Teren planu stanowi uzupełnienie już częściowo istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalnego i zagrodowego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nr XXV/130/97 w Wadowicach Górnych z dnia 04 marca 1997 r.

Przyjęte przeznaczenie terenów oraz ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne nawiązują do typu i intensywności zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie granic planu. Realizacja ustaleń planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych gminy Wadowice Dolne;

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.

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

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wadowice Górne zostało uchwalone Uchwałą Nr XVIII/97/2000 Rady Gminy w Wadowicach Górnych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami.

W 2016 r. została wykonana Ocena aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w dokumencie przyjętym Uchwałą Nr XXII/102/2016 Rady Gminy Wadowice Górne z dnia 14 października 2016 r. Uwzględniając ustalenia ww. analiz, stwierdza się, iż z uwagi na potrzeby inwestycyjne, Wójt Gminy Wadowice Górne ustalił Wieloletni Program Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego na terenie Gminy Wadowice Górne.

Zgodnie z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wadowice Dolne „CENTRUM”, obejmujący fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkalnego i zagrodowego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nr XXV/130/97 w Wadowicach Górnych z dnia 04 marca 1997 r., został wskazany do jego sporządzenia.

W nawiązaniu do Wieloletniego Programu Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego należy ocenić, iż przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia planu części miejscowości Wadowice Dolne „CENTRUM II” dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Analiza prognozy wskazuje, iż dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania mogą być znaczące, głównie z podatków od gruntów i nieruchomości.

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.

Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego i kształtowania zabudowy, mające istotny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe.