

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W PARCZEWIE
W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA PARCZEWA -
OBSZAR PRZY UL. BEMA

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Bema sporządzony został związku z uchwałą Nr XV/108/2019 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 12 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Parczewa.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Parczew.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Parczewa obszaru w rejonie ul. Bema sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), a w szczególności:

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*, zostały uwzględnione poprzez określenie w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów;
- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe* w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono poprzez nawiązanie kubaturą nowoprojektowanych obiektów do istniejącej zabudowy;
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*:
 - a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi;

- b) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych wymagania nie zostały uwzględnione ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego planem wyłącznie gruntów niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- c) na obszarze planu nie występują: tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na rysunku planu zostały określone granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz opisane zostały w § 6 ust. 8 oraz § 7 ust. 8 części tekstowej.
- 4) *wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* zostały przeanalizowane. W wyniku analizy wyznaczone zostało stanowisko archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków dla którego obowiązują przepisy odrębne.
Ustalenia planu poprzez zapisy § 6 ust. 7, 9 kształtują zabudowę w sposób harmonijny z istniejącą zabudową;
- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:* wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w § 6 ust. 3;
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni* poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych, 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 3 do uchwały;
- 7) *prawo własności* zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miejskiego w Parczewie przed procedurą przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) sporządzona zmiana planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określenia w projekcie planu miejscowego;
- 9) *potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W zmianie planu miejscowego dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
- 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów* opisane zostały w ust. 11;
- 11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – po przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim

- w Parczewie a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/ obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Parczewie a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;
- 13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenu na cele mieszkaniowo - usługowe, uwzględnia potrzeby zagospodarowania terenu wynikające z wniosku właścicieli nieruchomości, które nie są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Parczew. Jednocześnie został wyznaczony teren zieleni urządzonej który zwiera się w obszarze Ekologicznego System Obszarów Chronionych, uwzględniając uwarunkowania środowiskowe.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum Miasta. Przedmiotowe przeznaczenie wpisuje się w zwartą tkankę miasta a w sąsiedztwie zlokalizowana jest niezbędna infrastruktura. Zmiana planu nie wpływa na wyznaczony w sąsiedztwie układ komunikacyjny, w tym dla ruchu pieszego i rowerowego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustalenia przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, po uzyskaniu pozytywnej opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, zostały przyjęte Uchwałą Rady Miejskiej w Parczewie Nr XXIII/168/2016 z dnia 28 lipca 2016 r.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu nie wywołuje potencjalnych skutków finansowych obciążających budżet Gminy. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się wydatków z budżetu Gminy związanych z wykupem gruntów pod inwestycje celu publicznego. W prognozie wykazano również potencjalne wpływy z podatku od nieruchomości, potencjalne wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W planie ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla wyznaczonego terenu oznaczonego symbolem 1MN-U i w wysokości 1% dla terenu 1ZP.

