

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Krokowa Uchwałą nr XLII/453/2014 z dnia 26 lutego 2014 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Żarnowiec. Teren objęty sporządzeniem planu obejmuje południową część wsi Żarnowiec o powierzchni ok. 56,47 ha.

Plan miejscowy sporządza się na wniosek jednego z właścicieli terenu (Spółki z o.o.) z prośbą o przeznaczenie działki „na działalność inwestycyjną i zabudowę”. W wyniku analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu stwierdzono, że plan powinien umożliwić poprawę warunków inwestowania w południowej części miejscowości Żarnowiec (wskazać nowe tereny mieszkaniowe, sportowe oraz ograniczyć rozpraszanie zabudowy i chronić krajobraz kulturowy).

Głównym celem opracowania planu jest stworzenie warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnych z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwalone Uchwałą Rady Gminy Krokowa XLVI/504/2014 z dnia 29 maja 2014r.).

W granicach planu studium przewiduje obszary rozwoju zainwestowania wielofunkcyjnego – funkcje: mieszkaniowa, usługowa, rekreacyjna, zagrodowa oraz obszary rolnicze i zieleni krajobrazowej. Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, nawiązujący do istniejącej zabudowy i krajobrazu;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - wprowadzenie zapisów ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
 - ograniczenie nowej zabudowy na gruntach rolnych klas I-III oraz ochronę gruntów leśnych (zmiana przeznaczenie na cele nieleśne dotyczyła tylko niezbędnego poszerzenia istniejących dróg),
 - obszar objęty planem jest położony poza formami ochrony przyrody;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- ustalenia dotyczące ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków, obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - wprowadzenie zapisów dotyczących strefy ochrony konserwatorskiej zespołu ruralistycznego wsi Żarnowiec oraz strefy ochrony ekspozycji i otoczenia zespołu ruralistycznego,
 - wprowadzenie zapisów dotyczących stref ochrony konserwatorskiej ewidencyjnych stanowisk archeologicznych,
 - objęcie ochroną obiektów o wartościach kulturowych oraz kapliczki i historycznej zieleni wysokiej;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,
 - wymogi dotyczące konieczności zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej,
 - wprowadzenie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - nakaz zachowania stref kontrolowanych od istniejących gazociągów,
 - zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zwartej zabudowy wsi (kontynuacja istniejących struktur), co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną,
 - harmonijne połączenie naturalnego otoczenia z zabudową ekstensywną;
- 6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa - do sporządzanego planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób prywatnych. Przeanalizowano natomiast wnioski złożone przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych. Przeanalizowano również uwagę złożoną w trakcie wyłożenia i uwzględniono jej część, która była zgodna z polityką przestrzenną gminy oraz przepisami odrębnymi.
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlegał uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez:
- zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni,
 - powiększenie istniejącego parkingu służącego obsłudze szkoły, zabytkowego kościoła i cmentarza,
 - zachowanie terenów zieleni urządzonej na gruntach gminnych oraz wyznaczenie nowych,
 - przeznaczenie terenu gminnego pod usługi sportu i rekreacji;

- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez: ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 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. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęły żadne wnioski.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu, projekt planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 31.03.2017r. do 05.05.2017r.). W trakcie okresu wyłożenia, w dniu 20.04.2017r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Na dyskusję, ze strony społeczeństwa nie stawiły się żadne osoby. W wyznaczonym terminie do dnia 19.05.2017r. wpłynęła jedna uwaga. Wójt rozpatrzył uwagę następująco:

- uwzględnił uwagę w części dotyczącej zmiany przeznaczenia działki 2064 pod teren zabudowy zagrodowej i ustalenia parametrów jak dla terenu sąsiedniego oraz zmiany minimalnej intensywności zabudowy,

- nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej zjazdu z drogi wojewódzkiej oraz możliwości podziału na działki 1000 m².

Wszelkie ogłoszenia (wraz z projektem planu i prognozą) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy.

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez: zapisy o konieczności zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci

uwag. W wyznaczonych terminach nie wpłynęły żadne wnioski. W trakcie sporządzania planu przeprowadzono szereg analiz, w tym ekonomiczną i środowiskową.

Projekt planu został przedłożony do opiniowania i uzgodnień a następnie przedłożony Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi w celu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze.

Projekt planu uzyskał zgodę Ministra na przeznaczenie tylko części gruntów kl. III na cele nierolnicze (1,79 ha), pozostała część gruntów (12,0753 ha) nie uzyskała takiej zgody. Wójt podjął decyzję, aby ograniczyć grunty przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę i na części z nich pozostawić dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania. Skorygowany projekt z ograniczonymi gruntami pod zabudowę przedłożono ponownie Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi w celu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze. Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze decyzją z dn. 27.02.2017 r., znak GZ.tr.602.515.2016.

Do projektu planu wykonano Opracowanie ekofizjograficzne, Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- lokalizowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie obszarów o wykształconej strukturze funkcjonalno--przestrzennej jako kontynuację istniejącej zwartej zabudowy wsi Żarnowiec, co pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni wraz z jednoczesnym obniżeniem kosztów obsługi infrastrukturą techniczną oraz ograniczeniem transportochłonności układu przestrzennego,
- wykorzystanie istniejących powiązań drogowych i zaprojektowanie nowych rozwiązań podnoszących bezpieczeństwo ruchu drogowego i mieszkańców wsi,
- uwzględnienie w projekcie planu lokalizacji szlaku rowerowego.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z *Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2009-2012* – przyjętą Uchwałą Nr XLIII/465/2014 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 marca 2014 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pomimo, że uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta 26 lutego 2014 r. a ww analiza została przyjęta 28 marca 2014 r. projekt planu wpisuje się w ustalenia i wnioski wypływające z analizy.

W Analizie, w rozdziale pt. Program sporządzania planów miejscowych, stwierdza się, że *„...w celu realizacji Studium gmina powinna podejmować plany dla obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w postaci gruntów rolnych kl. III przewidzianych w Studium na cele zabudowy i dróg ...”*

oraz

„...Przy wyznaczaniu granic nowych planów wskazane jest optymalizowanie obszaru tak, aby nowy plan zaspokajał jak najwięcej potrzeb przy ograniczeniu skutków finansowych...”

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami), największe potencjalne koszty, jakie będzie musiała ponieść gmina, w głównej mierze wynikać będą z konieczności wykupu przez gminę gruntów w celu regulacji układu drogowego, budowy dróg i infrastruktury technicznej oraz sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego. Pełne efekty ekonomiczne wprowadzenia przedmiotowego planu miejscowego będą widoczne dopiero w dalszej perspektywie czasu (kilku a nawet kilkunastu lat), gdyż sam plan miejscowy jest jedynie „motorem napędowym” umożliwiającym dalsze procesy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium. Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna (rysunek planu – załączniki nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (załącznik nr 2) i rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3).