

UZASADNIENIE

ustaleń projektu XIII zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn.

1. Podstawy prawne opracowania projektu XIII zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn stanowią:

- 1) Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503,
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233,
- 3) Ustawą 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 tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029,

z uwzględnieniem przepisów odrębnych odnoszących się do obszaru objętego XIII zmianą Studium;

2. Podstawę formalną opracowania projektu XIII zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn stanowi uchwała Rady Miejskiej w Tyczynie Nr XXXI.218.21 z dnia 29 stycznia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia XIII zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn. Obszar objęty XIII zmianą Studium określono na rysunku ujednoliconym w skali 1:10000 – załączniku nr 2 do uchwały.

Przystępując do sporządzenia XIII zmiany Studium, w uzasadnieniu wskazano, iż zachodzi potrzeba dokonania zmian w dokumencie Studium dla terenów określonych w uchwale w celu konieczności dostosowania jego zapisów do obecnych potrzeb mieszkaniowych w miejscowości Borek Stary. Zakres merytoryczny i procedura administracyjna prowadzona dla projektu XIII zmiany Studium jest zgodna z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty opracowaniem to łącznie 2,29 ha z czego 1,88 ha znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu terenów lasów i zalesień, nr 3/2022 przyjętego uchwałą Nr XIV/112/2003 z dnia 9 grudnia 2003 r.

Celem opracowania XIII zmiany Studium jest potrzeba wskazania terenów oznaczonych jako ZL (tereny przeznaczone do zalesienia) oraz RL (grunty odpowiednie do zalesienia) do częściowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz użytkowanie nierolnicze. Kierunki rozwoju Gminy i Miasta Tyczyn wskazane w dokumencie Studium jak i faktyczne zapotrzebowanie na zwiększenie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym jednorodzinną, uzasadniają konieczność dokonania zmian. Podobne wnioski wykazano w „Strategiach Rozwoju” Gminy i Miasta Tyczyn, opracowaniu pt. „Potrzeby i możliwości rozwoju Gminy i Miasta Tyczyn” a także w statystykach GUS.

Analizy ekonomiczne, społeczne oraz środowiskowe, wykonane na potrzeby sporządzenia projektu XIII zmiany Studium pozwalają na stwierdzenie występowania następujących zależności (źródło: dane GUS)

Demografia

- w latach 2019 – 2021 odnotowano tendencję wzrostową populacji w gminie
- największy odsetek mieszkańców gminy stanowią ludzie w wieku produkcyjnym, w przedziale 30-49 lat (rok 2020)
- mimo iż przyrost naturalny na rok 2020 jest ujemny, saldo migracji w zakresie zameldowań wewnętrznych ma tendencję wzrostową (lata 2018 – 2020) spada natomiast liczba wymeldowań

Zasoby mieszkaniowe

- w latach 2018 – 2020 odnotowano wyraźny spadek w liczbie indywidualnych lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania. Trendowi temu towarzyszy zwiększona oferta mieszkań przeznaczonych na wynajem lub na sprzedaż, przy czym w roku 2019-2020 również tutaj widoczna jest tendencja spadkowa.

Działalność gospodarcza

- po spadku w roku 2019 (względem 2018) liczba nowo rejestrowanych podmiotów gospodarczych gminie utrzymuje się na stabilnym poziomie
- najpopularniejsze sektory gospodarcze w gminie to: handel, budownictwo, naprawa pojazdów, działalność profesjonalna w tym edukacyjna oraz przetwórstwo przemysłowe
- pod względem wielkości najwięcej jest mikro, małych i średnich przedsiębiorstw

Wydatki w budżecie gminy

- najwięcej gmina inwestuje w sektor oświaty i wychowania – w 2020 roku, na drugim miejscu znalazły się wydatki na administrację publiczną a na trzecim wydatki związane z gospodarką komunalną i ochrona środowiska

Podsumowując wnioski z analiz należy przyjąć, iż kondycja finansowa gminy, a także inwestycje w gospodarkę komunalną w tym infrastrukturę (rozwój sieci dróg, mediów) pozwalają na podejmowanie działań zmierzających do zapewnienia terenom budowlanym odpowiednich warunków funkcjonowania. Wzrost populacji oraz aktywność gospodarcza podmiotów funkcjonujących na terenie gminy stanowią pozytywne elementy procesu rozwojowego. Kontynuacja polityki prośrodowiskowej przez władze gminy umożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych w duchu zrównoważonego rozwoju. Jak wynika z analizy chłonności wykonanej na potrzeby XIII zmiany Studium, porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę – w skali gminy z powierzchnią zabudowy już użytkowanej wskazuje, iż zwiększenie obszarów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jest zasadne. Należy podkreślić, iż przeznaczenia proponowane w projekcie XIII zmiany Studium pozostają w zgodzie z założeniami zachowania równowagi środowiskowej. Oprócz terenu MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności) przewidziano także tereny ZN (zieleni nieurządzonej) RL (teren wskazany do zalesienia) oraz R (teren strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej). Na etapie uzgodnień proceduralnych z instytucjami właściwymi, projekt XIII zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko otrzymał stosowne opinie i uzgodnienia, co pozwoliło na przedłożenie wyników dotychczasowych prac do publicznego wglądu. Udział społeczeństwa

w procedurze uchwalania Studium określają przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Procedurę planistyczną dla XIII zmiany Studium rozpoczęło przyjęcie przez Radę Miejską w Tyczynie uchwały intencyjnej nr XXXI. 218.21 z dnia 29 stycznia 2021 roku. Kolejne etapy postępowania zrealizowano w oparciu o zapisy określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po przeprowadzeniu wyłożenia do publicznego wglądu projektu XIII zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podejmowane będą kolejne kroki proceduralne, w tym rozpatrzenie uwag oraz przedłożenie Radzie Miejskiej końcowego opracowania do uchwalenia.