

UZASADNIENIE

**do uchwały nr/...../2017 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 2017 r.
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 1/2010 terenu położonego w Tyczynie.**

Rada Miejska w Tyczynie w dniu 31 maja 2010 r. podjęła uchwałę Nr XLVIII/341/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2010 terenu położonego w Tyczynie.

Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn wykazała, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tym terenie umożliwi zagospodarowanie go w oparciu o zasady kształtowania ładu przestrzennego, zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w przedmiotowym Studium.

W planie miejscowym, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęto ustalenia dotyczące w szczególności przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oraz uzupełniająco pod zabudowę usługową. Zapewniono możliwość obsługi komunikacyjnej terenu jak również obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, a także wyznaczono tereny zieleni urządzonej.

Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną do przedmiotowego planu, realizacja zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami ww. planu jest możliwa na terenie objętym opracowaniem. Z uwagi na występowanie na fragmentach obszaru planu terenów mniej korzystnych pod zabudowę, o większych nachyleniach i o mniej stabilnych gruntach, na tej części terenu ograniczono zabudowę.

Przeprowadzono procedurę sporządzania planu zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu zaopiniowano i uzgodniono z właściwymi organami. Projekt nie wymagał opiniowania z wójtem gminy sąsiedniej ze względu na brak projektowanych inwestycji publicznych w sąsiedztwie innej gminy wynikające z położenia terenu planu w centralnej części gminy. Nie wymagał również uzgodnienia w zakresie złóż kopalin i wód podziemnych, gdyż nie występują one na terenie objętym planem. W sąsiedztwie nie ma również zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Nie występują na obszarze planu ani w jego sąsiedztwie linie elektroenergetyczne najwyższych napięć. Projekt nie wymagał uzgodnienia w zakresie terenów górniczych, gdyż nie występują one na obszarze planu.

Zapewniono udział społeczeństwa na wszystkich etapach procedury sporządzania planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały spełnione poprzez zaprojektowanie czytelnego układu urbanistycznego, uwzględniającego i podkreślającego warunki terenowe oraz lokalizację obszaru planu. Zaprojektowano zabudowę na dużych działkach (od 0,1 do około 0,27 ha) korespondującą z przeważającymi, od strony południowo-wschodniej obszaru planu, terenami łąk i zadrzewień oraz istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, położonych po północno-zachodniej stronie obszaru planu. W sąsiedztwie, od strony północnej, istnieje już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana na dużych działkach, natomiast po stronie zachodniej terenu wydano kilkanaście decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, również na dużych działkach. W planie zaprojektowano więc zabudowę o charakterze ekstensywnym, w otoczeniu zieleni urządzonej.

Zlokalizowanie zabudowy na wzgórzu w układzie uwzględniającym ukształtowanie terenu

podkreśla walory krajobrazowe projektowanego osiedla. Ustalenia w zakresie kształtowania architektury budynków uwzględniają zarówno wymagania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Tyczyn w tym zakresie, jak również korespondują z otaczającą zabudową.

Ochronę środowiska uwzględniono w rozwiązaniach projektowych planu poprzez przewidziane zbiorowe systemy zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną. Zaprojektowano kilka zespołów zieleni urządzonej, w tym jeden o znacznej powierzchni, położony w południowej części osiedla. Ponadto zaprojektowano zabudowę na dużych działkach i zagwarantowano znaczną powierzchnię obszaru biologicznie czynnego w ramach każdej działki budowlanej, a także konieczność lokalizacji zieleni wysokiej. Uwzględniono sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej o niskim poziomie hałasu, jak również marginalnie wprowadzono przeznaczenie pod usługi, które ze względu na ustalone rodzaje usług nie powinny charakteryzować się odmiennym poziomem hałasu. Nie przewiduje się w planie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem ewentualnej lokalizacji infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenie wskazanym pod usługi, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Ze względu na specyfikę ustaleń planu nie przewiduje się pozostawienia obszarów rolnych, jednak należy zaznaczyć, iż w stanie faktycznym obszar ten w znacznej części stanowią nieużytki zadrzewienia i zakrzaczenia. Obserwowany jest brak rolniczej funkcji terenu.

Na terenie objętym planem nie występują grunty leśne, zaś od terenów leśnych, fragmentarycznie występujących w sąsiedztwie terenu planu, projektowana zabudowa odsunięta jest na wymaganą przepisami odległość.

Nie występują na obszarze planu ani w najbliższym jego sąsiedztwie żadne obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego lub zabytków, stąd brak ustaleń w tym zakresie.

Ustalenia planu, ze względu na ustalone funkcje w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, nie wpłyną niekorzystnie na zdrowie czy bezpieczeństwo ludzi lub mienia, czy ograniczenia dla osób niepełnosprawnych.

Prawidłowo wykorzystano w ustaleniach planu walory ekonomiczne przestrzeni poprzez lokalizację osiedla zabudowy w pobliżu istniejącej drogi publicznej powiatowej, z którą osiedle połączono projektowanym, krótkim odcinkiem poszerzonej drogi gminnej. Ponadto zaprojektowano zabudowę w układzie zwartym, co umożliwi dogodne uzbrojenie terenu.

Projektowane zagospodarowanie terenu uwzględnia wnioski właściciela większości terenu objętego opracowaniem planu. Funkcje publiczne zaprojektowane są tylko w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania osiedla, w pozostałym zakresie teren przewidziany jest głównie pod zabudowę, którą właściciele działek będą mogli realizować indywidualnie. Istniejący układ podziału nieruchomości został uwzględniony w maksymalnym możliwym zakresie, jednak częściowo ulegnie on modyfikacji, co jest nieuniknione przy kształtowaniu nowych układów urbanistycznych na obszarach starych podziałów własnościowych na gruntach rolnych.

Brak jest na obszarze planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie terenów zamkniętych dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, więc w ustaleniach planu brak jest potrzeby ich uwzględniania.

Zaprojektowano drogę dojazdową publiczną łączącą projektowane osiedle z istniejącą drogą publiczną powiatową, przebiegającą po północnej stronie terenu objętego planem. Projektowana droga publiczna będzie obsługiwała również tereny sąsiednie.

Przewidziano rozbudowę uzbrojenia terenu projektowanego osiedla głównie w pasach drogowych drogi publicznej i dróg wewnętrznych, na co pozwala zaprojektowana szerokość dróg w liniach rozgraniczających.

Udział społeczeństwa w sporządzaniu przedmiotowego dokumentu został zapewniony zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi udostępniania informacji o środowisku. Zapewniono możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu. Pracownicy urzędu udzielali informacji o prowadzonych pracach wszystkim zainteresowanym. Projektanci planu uczestniczyli w dyskusjach publicznych w celu przybliżenia zainteresowanym osobom szczegółów rozwiązań projektu planu oraz udzielenia wyjaśnień w zakresie powodów przyjęcia określonych ustaleń. Ogłoszenia i obwieszczenia o wszystkich wymaganych etapach procedury planistycznej

znajdowały się w prasie i na tablicach urzędu gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Projekt planu został uzgodniony z wszystkimi organami wymaganymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odpowiednim zakresie. Ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta przed 21 października 2010 r. stosuje się do niej przepisy uprzednie, w zakresie większości zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W późniejszych zmianach ustawy nie wprowadzono obowiązku opiniowania czy uzgadniania z organami, z którymi plan wymagałby dodatkowego uzgodnienia. Zmiany wprowadzone w wyniku uwzględnienia sytuacji budżetowej gminy oraz zmiany dostosowujące do zmienionych przepisów prawa, czy też zmian Studium, nie wymagały ponownego opiniowania czy uzgadniania, gdyż nie zmieniały ustaleń merytorycznych w sposób, który wywołałby zmianę stanowiska organów opiniujących i uzgadniających projekt planu.

Uwarunkowania w zakresie zapewnienia wody przyszłym i obecnym mieszkańcom zostały przeanalizowane na etapie tworzenia projektu planu przez specjalistę z zakresu projektowania i budowy systemów infrastruktury technicznej, czego wynikiem jest przyjęcie określonych rozwiązań w tym zakresie w ustaleniach planu.

W ustaleniach planu przyjęto nieznaczny udział terenów publicznych, ograniczając się do zaprojektowania niezbędnej publicznej drogi dojazdowej, prowadzącej do terenu projektowanego osiedla, od strony istniejącej drogi publicznej. Wewnątrz obszaru projektowanej zabudowy przewidziano obsługę komunikacyjną drogami wewnętrznymi. Pierwotnie rozwiązania projektowe przewidywały również wewnątrz osiedla częściowo udział dróg i ciągów publicznych, jednak finansowanie publicznej komunikacji dla tak znacznego obszaru nie mogło być obligatoryjnie zapewnione ze względu na uwarunkowania budżetowe. Przyjęto więc rozwiązanie, stanowiące kompromis pomiędzy dostępem publicznymi drogami do terenów przewidywanych pod zabudowę, a możliwościami budżetowymi gminy, przy uwzględnieniu chęci realizacji przez właścicieli terenu projektowanego zagospodarowania. Ustalenia w zakresie dróg nie przesądzają więc o konieczności realizacji większości z nich przez gminę. Pozostały obszar planu w zakresie możliwym do wykorzystania na cele budowlane ze względu na uwarunkowania terenowe, został wskazany pod zabudowę. Rozwiązania projektowe przewidują również przejścia piesze i tereny zielone łączące projektowane osiedle z terenami sąsiednimi. Rozwiązania te zarówno w pierwszej jak i drugiej wersji projektowej, w tym w zakresie proporcji ilości dróg publicznych i wewnętrznych, zostały poddane publicznej ocenie podczas wyłożeń do publicznego wglądu projektu planu.

Zabezpieczenie wymagań sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią jak i z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni przejawia się głównie w samej lokalizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej, w granicach administracyjnych miasta Tyczyna, w bliskim sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej powiatowej prowadzącej z centrum miasta Tyczyna do miejscowości Kielnarowa (ul.Lasek). Drogą tą kursują pojazdy komunikacji zbiorowej. Na obszarze planu zaprojektowano ciągi piesze i ścieżki rowerowe oraz drogi o szerokości umożliwiającej swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Zabudowa zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej i projektowanej po stronie północno-zachodniej obszaru planu. Teren wymaga uzbrojenia w zakresie infrastruktury technicznej, jednak jego położenie w pobliżu przebiegających istniejących sieci infrastruktury technicznej umożliwia takie uzbrojenie.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z datą uchwały rady gminy w zakresie wyników tych analiz:

Opracowanie przedmiotowego planu rozpoczęto w 2010 r., kiedy to Rada Gminy podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu na wniosek właściciela większości terenu objętego planem. Gmina postanowiła kompleksowo rozwiązać ustalenia dla większości obszaru MR₂, wyznaczonego w Studium, w celu zachowania zasad ładu przestrzennego i właściwych relacji pomiędzy właścicielami terenu. Zadanie sporządzenia projektu planu realizują więc organy gminy trzech kadencji. Ze względu na problemy budżetowe projekt został przerwany na kilka lat,

a inicjatywa jego zakończenia została podjęta ponownie przez obecne władze Gminy i Miasta Tyczyn. Potrzeba opracowania planu pozostała aktualna ze względu na wniosek właściciela większości terenu oraz ze względu na tendencję do zabudowy terenów sąsiednich na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych.

W obecnej kadencji organy gminy nie dokonały jeszcze oceny aktualności studium i planów miejscowych. Obowiązuje więc uchwała Rady Miejskiej w Tyczynie Nr LIII/393/14 z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Tyczyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do uchwały tej załączono „WYNIKI ANALIZ I OCEN DOTYCZĄCYCH AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA TYCZYN ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.

W załączniku tym wskazano m.in., iż „*brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla większych obszarów i możliwość lokalizacji zabudowy na terenach rolnych (rolniczej przestrzeni produkcyjnej) – powoduje w pewnym sensie chaos w zagospodarowaniu przestrzeni, jak również wzrost kosztów związanych z zaopatrzeniem w infrastrukturę techniczną i realizacją dróg dojazdowych spełniających wymogi określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach*”.(...)

„*W celu potencjalnej dalszej poprawy sytuacji w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy i Miasta Tyczyn należy między innymi:*

- 1) *sukcesywnie przystępować do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- 2) *tak planować przyszłą zabudowę, aby skupiała się w pobliżu dróg publicznych z możliwością zapewnienia obsługi komunikacyjnej poprzez drogi wewnętrzne mające połączenie z drogami publicznymi,*”(...

Natomiast w zakresie „*Oceny postępów w opracowaniu planów*” stwierdzono, iż „*postępy dla analizowanego okresu dostosowane są do aktualnych możliwości finansowych gminy. Należy przystępować sukcesywnie do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla większych obszarów gminy.*”

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwała budżetowa Gminy i Miasta Tyczyn na 2017 r., w zakresie inwestycji w infrastrukturę drogową i techniczną, publiczną, przewiduje wydatki na poziomie finansowym około trzykrotnie większym niż prognozowany koszt realizacji podobnych zadań wynikający z ustaleń planu. Ze względu na rozkładanie się w czasie kolejnych etapów realizacji inwestycji publicznych należy założyć, iż na przestrzeni kilku lat wydatki na inwestycje publiczne wynikające z ustaleń planu obejmą w każdorocznym budżecie część budżetu rocznego przewidywanego na te zadania. Ze względu na fakt, iż jeszcze jedynie jeden plan, uchwalony w ostatnich latach w gminie, przewiduje tego typu inwestycje publiczne, należy założyć, iż możliwa jest realizacja ustaleń planu przy wprowadzaniu systematycznie wydatków na ten cel do budżetu, na przestrzeni kilku lat.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tyczynie**

.....