

**Uzasadnienie do uchwały
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Bobowa w miejscowości Bobowa, Jankowa, Siedliska, Stróżna i Wilczyska – etap A.**

1. Podstawa podjęcia uchwały:

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr XLVII/429/22 Rady Miejskiej w Bobowej z dnia 31 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobowa w miejscowości Bobowa, Jankowa, Siedliska, Stróżna i Wilczyska z późn. zm., zwanego dalej projektem planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy oraz wskazane poniżej elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy, tj.: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobowa”, zatwierdzonego uchwałą nr LI/473/23 Rady Miejskiej w Bobowej z dnia 27 lutego 2023 r., zwanego dalej Studium.

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

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polega na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz odpowiednie parametry dla zabudowy i zagospodarowania terenu. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 6 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zrealizowano poprzez regulacje zawarte w § 9 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zrealizowano poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – poprzez regulacje zawarte w § 9 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zrealizowano poprzez regulacje zawarte w § 10 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów wskazanych w Studium. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez ustalenie w planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących

- podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na prawo własności właścicieli gruntów;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg uwzględniono przepisy warunków technicznych tak aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg. Dla obszaru planu nie było konieczności stworzenia dodatkowych ustaleń w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeb interesu publicznego – w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, jak również zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
 - Obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu zostało wywieszane na tablicy w Urzędzie gminy, w BIP na stronie Urzędu i w sposób zwyczajowo przyjęty (na tablicy w sołectwie) oraz w prasie o zasięgu miejscowym,
 - W wyznaczonym terminie zainteresowani mogli składać wnioski do Burmistrza Bobowej zarówno w formie papierowej (tradycyjnej) jak i za pośrednictwem komunikacji elektronicznej. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski,
 - Obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag oraz o możliwości uczestnictwa w dyskusji publicznej zostało wywieszane na tablicy w Urzędzie gminy, w BIP na stronie Urzędu i w sposób zwyczajowo przyjęty (na tablicy w sołectwie) oraz w prasie o zasięgu miejscowym,
 - 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
 - 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §15 uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że 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, poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego

zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ projekt planu nie stanowi całości obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający inwestorom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zainwestowanie, kierując się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów

w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

3. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Rada Miejska w Bobowej jest na etapie sporządzania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Na dochody gminy Bobowa, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wpływ będą miały podatki od nieruchomości. Charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego planem, nie będą miały wpływu na nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja elementów zawartych w planie miejscowym w znacznej części jest fakultatywna i gmina będzie decydowała kiedy i jakie inwestycje z zakresu infrastruktury będzie realizować. Znaczy to, że dla ustalenia wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, niezbędnym staje się określenie przez gminę zakresu i czasu realizacji poszczególnych rodzajów inwestycji oraz jej pożądane parametry techniczne.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego Burmistrz Bobowej dnia 10.03.2023r. ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do dnia 31 marca 2023 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Następnie został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały przygotowane wymagane prognozy.

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobowa w miejscowości Bobowa, Jankowa, Siedliska, Stróżna i Wilczyska Burmistrz Bobowej stwierdził konieczność podziału procedowanego planu miejscowego na odrębne zadania. W związku z występowaniem w granicach obszaru opracowania gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III konieczne jest wystąpienie do ministra właściwego do spraw rozwoju wsi z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III.

Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przepisów dotyczących uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Kolejno, dnia 1 sierpnia 2024 r. Burmistrz Bobowej ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 sierpnia 2024 r. do dnia 30 sierpnia 2024r., określając termin na składanie uwag do dnia 13 września 2024 r. oraz organizując dnia 23 sierpnia 2024 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego:

Obszar opracowania obejmuje fragment terenu miejscowości Bobowa, o łącznej powierzchni około 31 ha. Planowane zainwestowanie, zgodnie z obowiązującym studium, przewiduje rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, usług, usług lub zieleni, produkcji lub usług, wodociągów, cmentarzy czynnych oraz komunikacji – droga główna, lokalna, dojazdowa, komunikacji wewnętrznej i kolejowej, parkingów, a także terenów otwartych – rolnictwa z zakazem zabudowy, wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni i lasu.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52, poz. 315) na potrzeby rozbudowy cmentarza na terenie gminy Bobowa w miejscowości Bobowa sporządzona została dokumentacja dotycząca geotechnicznych warunków posadowienia, poprzedzona robotami geologicznymi dla określenia warunków geologiczno-inżynierskich w zakresie m.in. głębokości występowania wód gruntowych, zawartości węgla wapnia czy położenia poza terenami zalewowymi. W wyniku przeprowadzonych badań wskazano, że tereny stanowiące powiększenie istniejących cmentarzy są przydatne do budowy cmentarzy, za wyjątkiem zachodniego fragmentu działki nr 1074/1 w miejscowości Bobowa, który znajduje się w osuwisku nieaktywnym oznaczonym nr 15986. Fragment ww. działki, nieprzydatny do budowy cmentarza, przeznaczony został pod teren lasu.

Wyznaczony w miejscowości Bobowa parking, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza, mimo iż na rysunku „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego” w niewielkiej części wskazany jest jako tereny rolne, jest zgodny ze Studium. W ramach terenów rolnych obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobowa, dopuszcza się infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Kształtowanie przestrzeni w ramach terenów, przeznaczonych pod zabudowę, odbywać się będzie poprzez ustalenie w planie parametrów: powierzchni zabudowy działki, powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości zabudowy oraz wskaźnika określającego minimalną ilość miejsc postojowych. Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu będzie obsługiwany przez drogi publiczne oraz drogi komunikacji wewnętrznej, zlokalizowane w granicach opracowania oraz poza obszarem opracowania.

Przeznaczenie terenów objętych planem pod powyższe zainwestowanie jest wynikiem realizacji przesądzeń, które nastąpiły w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bobowa.

Proponowane zmiany sposobu zagospodarowania przyczynią się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów pod zainwestowanie, ale wprowadzone zostały zapisy ograniczające intensywność zabudowy.

7. Podsumowanie:

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu zmiany planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobowa w miejscowości Bobowa, Jankowa, Siedliska, Stróżna i Wilczyska – etap A - jest zasadne.