

UCHWAŁA NR ___/___/2020
Rady Miejskiej w Boguchwale
z dnia _____ 2020 r.
w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości
Kielanówka i Raclawówka gmina Boguchwała – etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j., Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U.z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) stwierdzając, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boguchwała, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/336/05 Rady Gminy w Boguchwale z dnia 28 kwietnia 2005 r. z późn. zm., Rada Miejska w Boguchwale, uchwala co następuje:

§1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kielanówka i Raclawówka gmina Boguchwała – etap II, przyjętego uchwałą Nr LVI.746.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kielanówka i Raclawówka gmina Boguchwała (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2018 r., poz. 3770), zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. W uchwale, o której mowa w § 1, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w §14 w pkt 3 w lit. a po tiret dziewiątym dodaje się tiret dziesiąte w brzmieniu:
„dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,”;
- 2) po §16 wprowadza się §16a w brzmieniu:
„§16a. Dla nieruchomości, położonych w terenie 17MN, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbysywa tę nieruchomość ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 20%.”;
- 3) § 22:
 - a) we wprowadzeniu do wyliczenia skreśla się fragment „17MN (o powierzchni 3,19 ha),”;
 - b) w pkt 5 skreśla się literę p;
- 4) po § 22 dodaje się §22a w brzmieniu:

„§22a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17MN(o powierzchni 3,19 ha) ustala się:

- 1) *przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;*

2) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:*

- a) *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej,*
- b) *udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,*
- c) *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75 dla działki budowlanej,*
- d) *minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,*
- e) *wysokość zabudowy:*
 - *dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,0 m,*
 - *dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,5 m,*
- f) *ukształtowanie połaci dachowych:*
 - *dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy płaskie, dachy wielospadowe,*
 - *dla budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno lub wielospadowe*
o kącie nachylenia do 35°,
- g) *w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;*

3) *w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:*

- a) *powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy szeregowej 300 m²,*
 - b) *szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejsza niż 18,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 15,0 m, dla zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 8,0 m;*
- 4) *powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy szeregowej nie mniejszą niż 300 m²;*
- 5) *obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 1KDD.”.*

§3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Boguchwały.

§4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ____/____2020 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia ____ 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kielanówka i Raławówka gmina Boguchwała – etap II

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 poz. 293 z późn. zm.) Burmistrz Boguchwały przedstawia Radzie Miejskiej w Boguchwale do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kielanówka i Raławówka gmina Boguchwała – etap II.

I. Dane ogólne

Rada Miejska w Boguchwale na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 12 grudnia 2019 roku podjęła uchwałę nr XV.215.2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kielanówka i Raławówka gmina Boguchwała – etap II.

Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu obejmuje teren oznaczony symbolem 17MN, w zakresie określonym na załączniku graficznym do przywołanej powyżej uchwały.

Zmiana obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,19 ha i ma zasadniczo na celu zmianę ustaleń planu dla terenu 17MN w zakresie wskaźników i parametrów, kształtowania połączeń dachowych miejsc postojowych, linii zabudowy oraz dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej.

Zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boguchwała, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/336/05 Rady Gminy w Boguchwale z dnia 28 kwietnia 2005 r. z późn. zm.

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

II. Procedura opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miejską w Boguchwale w/w uchwały Burmistrz Boguchwały jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i

termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;

- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;
- 5) uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej;
- 6) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
- 7) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu zmiany planu;
- 8) ogłosił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;
- 9) wyłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
- 10) przekazał projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Miejskiej w Boguchwale celem uchwalenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania w miejscowości Kielanówka i Raclawówka gmina Boguchwała – etap II.

Na obszarze objętym sporządzeniem niniejszej zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kielanówka i Raclawówka gmina Boguchwała – etap II, przyjęty uchwałą Nr LVI.746.2018 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kielanówka i Raclawówka gmina Boguchwała – etap II (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2018 r., poz. 3770). Projekt zmiany planu sporządzono jako nowelizację obowiązującego opracowania planistycznego.

Ustalenia zmiany planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych zmianą i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych rozwiązań, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ wprowadzanych rozwiązań planistycznych nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Sporządzając projekt zmiany planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boguchwała (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boguchwała, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/336/05 Rady Gminy w Boguchwale z dnia 28 kwietnia 2005 r. z późn. zm.). Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium tereny objęte zmianą planu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wyznaczony w zmianie planu kierunek zagospodarowania nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie, które w znaczący sposób ingerowałyby w przestrzeń i otoczenie. Zagospodarowanie terenów nie wniesie zasadniczej zmiany w dotychczasowe użytkowanie terenów, w tym terenów sąsiednich. Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie architektury i urbanistyki zmiana planu wyznacza pewne ramy, które mają ograniczyć negatywny wpływ na krajobraz i zachować ład przestrzenny obszaru. Ustala się w nim zasady dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachów i ich pokrycia oraz gabarytu.

W celu prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej w myśl zrównoważonego rozwoju w zapisach niniejszej zmiany planu określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dotyczące maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, wysokości obiektów budowlanych oraz powierzchni biologicznie czynnej.

Ze względu na wyznaczenie terenów, których przeznaczenie podstawowe i uzupełniające nie wywołuje żadnych szczególnych emisji nie nastąpi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze, a także zwiększony wpływ na środowisko naturalne.

Ponadto realizacja postanowień zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione.

Celem ustaleń zmiany planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych), środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, inwestorami, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Zmiana planu uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski

i uwagi, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, planowanie wywoła obciążeń finansowych. Ustalenia planu nie wpłyną na obniżenie wartości nieruchomości.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. W tekście planu wymagania ochrony środowiska zostały określone w ustaleniach paragrafu 4. W tekście planu wymagania ochrony środowiska zostały określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów poprzez nakaz zachowania wymaganych powierzchni biologicznie czynnych, zakaz likwidacji przydrożnych i nadwodnych zadrzewień,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze projektu planu brak obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i objętych ochroną konserwatorską,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - plan wprowadza zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono również poprzez:

a) maksymalizacji wskaźników i parametrów zabudowy (zgodnie z zapisami studium) co ma pozwolić właścicielom działek na efektywne zagospodarowanie ich działek budowlanych,

- b) wprowadzenie szerokiego wachlarza dopuszczeń w terenach co umożliwi właścicielom działek ich zagospodarowanie zgodnie z interesem prywatnym oraz zgodnie z interesem publicznym,
- c) wprowadzenie jasnych i jednoznacznych zasad zagospodarowania obszaru, które z punktu widzenia inwestorów są widziane jako jednoznaczne określenie zamierzeń gminy co do terenów objętych mpzp;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości. Niniejszy plan miejscowy nie narusza prawa własności tj. nie wykracza poza nadane w przepisach odrębnych kompetencje Rady Miejskiej i Burmistrza do określania zasad zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzania zakazów, nakazów i dopuszczeń.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Oddziałem Straży Granicznej;
- 9) w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenów pod obiekty użyteczności publicznej, obiekty pomocnicze, zieleń i komunikację,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o: a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym, c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności,
- 14) przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne nie wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Wszystkie nowe tereny przeznaczone do zainwestowania zostały zlokalizowane w pobliżu istniejących dróg publicznych. Nie przewiduje się, że w wyniku

uchwalenia niniejszego planu zmienia się zachowania mieszkańców co do sposobu przemieszczania się. Wszystkie drogi publiczne zostały wytyczone zgodnie z ustawą o drogach publicznych oraz przepisami odrębnymi. W planie miejscowym określa się jedynie klasę drogi oraz jej szerokość w liniach rozgraniczających. W trakcie przebudowy lub remontów dróg na obszarze planu to na właścicielu (inwestorze) będzie ciążył obowiązek aby usunąć wszystkie bariery dla osób pieszych i rowerzystów poprzez budowę chodników oraz ścieżek rowerowych w ramach tych linii rozgraniczających. Z uwagi, że plan miejscowy obejmuje jednostki strukturalne o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nowa zabudowa planowana jest jako uzupełnienie już istniejących ciągów zabudowy wzdłuż dróg.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Boguchwały zważył interes publiczny i interesy prywatne. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boguchwała oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Boguchwale nr LIII.698.2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r. Potrzeba sporządzenia zmiany planu miejscowego nie wynika z powyższej analizy, która nie formułowała zasadności sporządzenia projektu zmiany w zakresie obszaru objętego projektem.

IV. Wnioski

- 1) Rysunek zmiany planu sporządzony został na mapie w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
2. Do uchwały uchwalającej zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kielanówka i Raclawówka– etap II załącza się rysunek zmiany planu w skali 1:1000, będący graficzną częścią ustaleń planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, a także załącznik Nr 2 Dane przestrzenne.

Przedłożony do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kielanówka i Raclawówka– etap II nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.