

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Boguchwale

z dnia .....

w sprawie II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Boguchwała - Centrum

Prace nad II zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Boguchwała - Centrum, zwaną dalej „zmianą planu” podjęto w związku z uchwałą nr XLIX.551.2022 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Boguchwała – Centrum.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w centrum Boguchwały. Jest to obszar po wschodniej stronie drogi krajowej Nr 19, na północ od ul. Akacjowej. Obszar ten obejmuje rynek w Boguchwale z centralnie usytuowanym Spichlerzem, zabudową znajdującą się po jego zachodniej części i obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującym się po wschodniej stronie rynku, na północ od ul. Akacjowej.

Zmiana planu dotyczy części obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Boguchwała - Centrum, w tym terenów oznaczonych symbolami 3.UP, 3.MN, 2.KS, 3.KS, 4.KS, KDW, 2.ZI, KDI, zgodnie z oznaczeniami zawartymi w treści uchwały Nr VII/69/07 Rady Gminy Boguchwała z dnia 19 kwietnia 2007 r. w sprawie ”miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego BOGUCHWAŁA CENTRUM” (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2007 r. nr 42 poz. 1126), zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Boguchwale Nr LVI.747.2018 z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Boguchwała Centrum (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2018 r. poz. 3769).

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu większość terenu objętego opracowaniem jest przeznaczona pod tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną i parkingiem. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego nie zapewniają zagospodarowania obszaru zgodnego z aktualnymi potrzebami gminy i planami inwestycyjnymi, z uwagi na przyjęte parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz przyjęty układ komunikacyjny. Celem ustaleń przedmiotowej zmiany planu jest umożliwienie lokalizacji większej intensywności zabudowy w zachodniej części obszaru objętego opracowaniem oraz zmiany w

zakresie układu komunikacyjnego, które z założenia mają stanowić dostosowanie do aktualnego sposobu użytkowania terenu.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.). Dla obszaru objętego zmianą planu nie zachodzą przesłanki do określenia ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw.

Po podjęciu uchwały nr XLIX.551.2022 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 23 czerwca 2022 r. przystępując do sporządzania projektu przedmiotowej zmiany planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 26 października 2022 r.

Pisemnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granicę opracowania i wyznaczając termin składania wniosków do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Burmistrz Boguchwały rozpatrzył wnioski złożone do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu został opracowany zgodnie z ustaleniami studium. Dla obszaru objętego opracowaniem nie występowała konieczność uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.). Projekt zmiany planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Ustalenia zmiany planu nie mają wpływu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związane z realizacją dróg publicznych lub sieci infrastruktury technicznej. W obszarze objętym zmianą planu nastąpi zmiana

układu komunikacyjnego z dostosowaniem do stanu istniejącego, jednak zmiana ta polega na likwidacji jednej z projektowanych dróg. Nie planuje się lokalizacji nowych dróg.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w studium stwierdzono, iż przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Boguchwała.

Jednocześnie stwierdza się, że w planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych ma wpływ całokształt ustaleń zawartych w zmianie planu, w tym zarówno ustaleń tekstowych, jak również ustaleń w części graficznej zmiany planu.

Ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne w dostosowaniu do funkcji planowanej zabudowy w tym obszarze. W zmianie planu uwzględniono też występowanie obiektu i obszarów wpisanych do Rejestru Zabytków oraz określono zasady ich ochrony. Szczególnie istotne w tej kwestii są ustalenia w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy w poszczególnych terenach oraz wprowadzenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy w terenie 1U-KOR, w sąsiedztwie budynku Spichlerza.

Ustalenia planu obowiązującego zawarte w § 4, zawierają także wymagania w zakresie ochrony środowiska, w tym ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

Na etapie opracowania zmiany planu nie wprowadzono żadnych zmian w zakresie zawartych w ustaleniach obowiązującego planu zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. W planie obowiązującym zawarte są ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do komunalnej oczyszczalni ścieków. W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje też zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Obowiązuje też zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których zostanie wykazany brak niekorzystnego wpływu na środowisko w przeprowadzonej procedurze oceny oddziaływania na środowisko.

Ustalenia planu obowiązującego określały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W zmianie planu określono dodatkowe ustalenia dla poszczególnych terenów w zakresie dopuszczenia przebudowy, rozbudowy, modernizacji, zmiany przebiegu istniejących i budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W terenach 1U-KOR, 1U, 1KOP-KOR, 1KOG-KOP wprowadzono zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych z uwagi na ochronę walorów krajobrazowych oraz ochronę obszarów zabytkowych.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych. W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, zawiera też ustalenia w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Wprowadzono też ustalenia w zakresie stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie zagospodarowania terenów komunikacji kołowej, pieszej i parkingów.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni.

Na przeważającej części obszaru objętego opracowaniem znajdują się tereny zabudowane i zainwestowane posiadające dostęp do istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.

W procesie przygotowywania projektu zmiany planu uwzględniono prawo własności.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu zmiany planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia terenu. W projekcie zmiany planu zawarto ustalenia dla terenów 1U-KOR, 1U, 1KOP-KOR, 1KOG-KOP w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w których wprowadzono niezbędne uregulowania dla wzmocnienia publicznego charakteru tych terenów.

W zmianie planu uwzględniono wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu objętego opracowaniem oraz nie związanych z jego obsługą.

Ustalenia zmiany planu uwzględniają także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt zmiany planu nie zwiększa w sposób znaczący zapotrzebowania na wodę w zakresie zapotrzebowania ludności w stosunku do ustaleń planu obowiązującego.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków i

uwag do projektu zmiany planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miasto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu w procedurze planistycznej. Zmiana planu uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb zmiany planu opracowano prognozę skutków finansowych, która określa i ocenia wpływ uchwalenia zmiany planu na dochody i wydatki gminy oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń zmiany planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W ustaleniach projektu zmiany planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia zmiany planu nie przewidują zwiększenia potrzeb w zakresie obsługi komunikacyjnej w porównaniu do ustaleń planu obowiązującego. Ustalenia zmiany planu określają minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem.
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie miasta. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie zmiany planu mają możliwość dostępu do komunikacji publicznej.
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia zmiany planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. W ustaleniach zmiany planu uwzględniono możliwość realizacji komunikacji pieszo-rowerowej.

Obszar objęty opracowaniem posiada dostęp do dróg i możliwość rozbudowy sieci infrastruktury technicznej – stanowi tzw. obszar o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że Burmistrz Miasta Boguchwała dokonał oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boguchwała oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w 2018 r. W dniu 25 kwietnia 2018 r. Rada Miejska w Boguchwale podjęła uchwałę nr LIII/698/218 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Boguchwała. Stwierdzono w niej wysoką zgodność zapisów Studium z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zalecając jednocześnie jego aktualizację, stwierdzono również częściową nieaktualność obowiązujących planów miejscowych. W okresie dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Boguchwała dla potrzeb oceny aktualności studium i planów miejscowych, nie była jeszcze podjęta uchwała nr XLIX.551.2022 Rady Miejskiej w Boguchwale z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Boguchwała – Centrum. Potrzeba sporządzenia niniejszej zmiany planu nie wynika z powyższej analizy.

Przeznaczenie terenu określone ustaleniami zmiany planu będzie generowało dla miasta dochody z tytułu podatku od nieruchomości.