

UZASADNIENIE

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Józefowa jest uszczegółowienie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów Studium polega na wskazaniu terenów zabudowy usługowej, w tym usług warsztatowych, jako przeznaczenia przeważającego na obszarze planu.

W Studium działki będące w granicach planu miejscowego należą do obszarów przeznaczonych do zagospodarowania jako:

1. *R – tereny usług różnych – bez przesądzania ich profilu tj. nieuciążliwych obiektów, w których może być prowadzona szeroko rozumiana działalność usługowa, przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii i biurowości – realizowane na warunkach określonych w planach miejscowych uwzględniających ustalenia Studium z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”;*

Ogólnie zakłada się, że szczególne zasady wprowadzania na poszczególne tereny funkcji towarzyszących będą przedmiotem ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 0,59 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje: **U** - tereny usług i **KDD**- teren drogi dojazdowej.

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wyznaczenie linii zabudowy, ustalenie gabarytów zabudowy, kształtów połaci dachowych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej oraz stanu istniejącego;
- 3) wymagania ochrony środowiska i przyrody –poprzez ustalenie zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów dla osób z karta parkingową;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach zwartej zabudowy małego miasta, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa terenów zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) prawo własności – poprzez wytyczenie terenu w sposób umożliwiający jego podział na działki zgodne z ustaleniami planu;
- 7) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od do 2023 r.;
- 8) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.

Plan nie uwzględnia:

- 1) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej;
 - 2) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniając zgłaszane wnioski i uwagi, poprzez wprowadzenie zabudowy o funkcjach usługowych na obszarze planu. Wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu przed nadmiernym przekształcaniem.

Przeprowadzono analizy:

1. ekonomiczne – opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach gmina nie poniesie praktycznie żadnych nakładów z zakresu infrastruktury technicznej (należącej do zadań własnych gminy), istotne będą za to przewidywane dochody do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem;
2. środowiskowe – opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko, jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
3. społeczne – ze względu na specyfikę zagospodarowania terenów wynika, że obszar objęty planem nie wymaga realizacji obiektów infrastruktury społecznej.

Ze względu na specyfikę przeznaczenia terenów nie przeprowadzono analiz dotyczących kształtowania struktury zabudowy.

Ze względu na zasięg granic opracowania plan nie zawiera zapisów odnośnie zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w sąsiadującym, obowiązującym planie dopuszczono realizację ścieżek spacerowych, dydaktycznych, przyrodniczych czy prowadzenie ścieżek rowerowych. Fragment ścieżki rowerowej jest możliwy do realizacji w drodze 1KDD.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Józefowa wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów w zakresie określonym w art. 32 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzonej w i przyjętej uchwałą Rady Miasta Józefowa nr z, w których to Analiza m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w części centralno-północnej miasta.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała istotnego wpływu na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

W projekcie planu ustalono wysokość stawek jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jako 0% ze względu na fakt, że obszar objęty planem objęty jest również ustaleniami planu obowiązującego a planowany kierunek zagospodarowania zgodny jest ze stanem dotychczasowym.

Po rozpatrzeniu uwag złożonych do wyłożonego projektu planu postanowiono o jego przedłożeniu Radzie Miejskiej celem jego uchwalenia.

Obszar objęty planem, położony w centralnej części miasta Józefowa, przy drogach publicznych, w rejonie terenów od lat zainwestowanych, jest szczególnie atrakcyjny do zachowania i kształtowania terenów usługowych, wskazywanych w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych, uzupełniających istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.