

Uzasadnienie

Celem opracowania jest uszczegółowienie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Józefowa poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów studium polega na wskazaniu terenów zabudowy usługowej, w tym usług turystyki, jako przeznaczenia przeważającego na obszarze planu.

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

UM1 – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej - tereny usług miastotwórczych i ogólnomiejskich, tj. obiektów w których prowadzona jest działalność o istotnym znaczeniu dla miasta jako ośrodka administracyjnego i turystycznego, obiektów wyższego stopnia obsługi, czy obiektów służącym realizacji potrzeb społecznych – realizowane na warunkach określonych w planach miejscowych uwzględniających ustalenia Studium z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”; jako równorzędna możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; możliwa jest realizacja zabudowy na poniższych, ogólnie przyjętych parametrach do stosowania w planach miejscowych:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z dopuszczeniem lokalnym dominant do 15m ograniczonych do 40% rzutu budynku;
- obowiązek zastosowania i zachowania dachów spadzistych (rozumianych jako dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 25°, z dopuszczeniem realizacji dachów o innym kącie nachylenia w części połaci dachowych, które nie stanowią więcej niż 20% połaci dachowych danego obiektu budowlanego)
- minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działek nowo zabudowywanych – 60%

M1 – stanowiące element ściśle zurbanizowanych obszarów w znacznym stopniu już zainwestowanych i przekształconych, gdzie możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poniższych, ogólnie przyjętych parametrach do stosowania w planach miejscowych:

- układ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- maksymalna wysokość zabudowy (rozumiana jako nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku - nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych - do najwyższej górnej krawędzi dachu) – 12 m;
- obowiązek zastosowania i zachowania dachów spadzistych (rozumianych jako dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 25°, z dopuszczeniem realizacji dachów o innym kącie nachylenia w części połaci dachowych, które nie stanowią więcej niż 20% połaci dachowych danego obiektu budowlanego),
 - dla działek stanowiących grunt leśny – posiadających zgodę organów administracji samorządowej oraz takich, które taką zgodę uzyskają – minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80% 60% (obowiązek zachowania drzewostanu na warunkach zgody leśnej),
 - dla działek nie stanowiących gruntu leśnego uśredniony minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych kwartałów, w których się te działki znajdują, nie powinien znacząco odbiegać (o więcej niż 30% 10%) od podanego dla działek stanowiących grunt leśny;

Wyżej wymienione parametry są ograniczane, rozszerzane lub uzupełniane ustaleniami z zakresu „Szczególnych uwarunkowań i ograniczeń dla zainwestowania”, a w planach miejscowych parametry te mogą być – jako ogólna wytyczna – ograniczane, rozszerzane lub uzupełniane indywidualnymi ustaleniami wynikającymi z uwarunkowań i potrzeb dla konkretnych terenów.

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 2,21 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 1) MNL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią o charakterze leśnym;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej i usług;
- 3) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych.

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 spójnych gabarytów zabudowy, kształtów połaci dachowych, kolorystyki zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do sąsiedztwa - zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) wymagania ochrony środowiska i przyrody – poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenów położonych w granicach form ochrony przyrody zgodnie z zasadami dla tych form obowiązującymi oraz 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 mających współtworzyć rejon mieszkaniowo-usługowy małego miasta, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa terenów ekstensywnych osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 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;
- 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 mieszkaniowo-usługowych na obszarze planu, z uwzględnieniem parametrów zabudowy istniejącej zarówno na obszarze jak i w jego sąsiedztwie. 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 istotnych nakładów z zakresu infrastruktury technicznej (należącej do zadań własnych gminy), niewielkie będą 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 publicznych obiektów infrastruktury społecznej.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – tj. wskazując rozwój zabudowy w obszarze obsługiwany rozwiniętą siecią drogową zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Józefowa, nawiązując do już wytyczonych układów kwartałowych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar planu położony jest w promieniach dojeżdż do 1,2 km do stacji kolejowej Świder oraz do 1,0 km od przystanków autobusowych zlokalizowanych w ciągu ul. Piłsudskiego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wprowadzając poszerzenie drogi publicznej umożliwiającej realizację chodnika czy ścieżki rowerowej;
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (rozbudowany układ drogowy w granicach obszaru zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej Józefowa) oraz najlepszym (w skali gminy) stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnym dla nowej, planowanej zabudowy – istniejące sieci w drogach otaczających obszar jak i w znacznej części dróg istniejących na obszarze objętym planem pozwalają na obsłużenie znacznej części planowanej zabudowy, możliwa jest także rozbudowa istniejących systemów.

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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ 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 15%,

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