

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bednary, Bełchów, Bobrowniki, Nieborów i Sypień.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w wykonaniu Uchwały Nr XLIX/249/2014 Rady Gminy Nieborów z dnia 29 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bednary, Bełchów, Bobrowniki, Nieborów i Sypień. Głównym celem opracowania nowego planu jest:

- uwzględnienie wniosków inwestorów o ustalenie przeznaczenia terenu pod realizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz zalesień,
- uwzględnienie kierunków rozwoju obszaru określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów,
- sporządzenie planu miejscowego dla niektórych obszarów pozbawionych przepisu normującego warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw prawa materialnego, a w tym zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, lokalnych standardów zagospodarowania oraz szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

Projekt planu podlegał procedurze określonej przepisami art 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) i uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia:

- Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Nieborowie,
- właściwych instytucji i urzędów określonych przepisami prawa.

Uzasadnienie stwierdzenia braku naruszenia treścią projektu planu miejscowego, ustalen studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarach opracowania planu miejscowego zostały określone w obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów".

Lp.	Oznaczenie obszaru	Kierunek rozwoju przestrzennego.
1	obszar A – Bednary	B2- Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji. W- Obszary wód śródlądowych i rzeki.
2	obszar B – Bełchów	B1- Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
3	obszar C – Bełchów	B1- Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
4	obszar D – Bełchów	R3 - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.
5	obszar E – Bobrowniki	R3 - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów. R4- Obszary do zalesienia oraz trwałe użytki zielone.
6	obszar F – Nieborów	B1- Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
7	obszar G – Sypień	B2- Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

W ustaleniach planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- utrzymanie dotychczasowej formy użytkowania na terenach istniejącej zabudowy,
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej z mieszkaniowo usługową,

- przeznaczenie obszaru w Bełchowie do zalesienia,
- zastosowanie wskaźników zagospodarowania przestrzennego określonych w STUDIUM. Należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia obejmującego okres jednego miesiąca oraz w terminie 14 dni po tym okresie uwagi do projektu zmiany planu nie wpłynęły.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Bednary, Bełchów, Bobrowniki, Nieborów i Sypień, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest stworzenie regulatora prawnego zagadnień związanych z realizacją zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na terenach rolnych, określonych w zaktualizowanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów. Opierając się na szczegółowym opracowaniu „**Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego**” należy stwierdzić, że z tytułu uchwalenia nowego planu miejscowego:

- nie powstaną dodatkowe nakłady obciążające samorząd z tytułu przystosowania terenów do zabudowy,
- mogą powstać niewielkie wpływy do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości.

Podsumowanie.

Projekt planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz procedurom strategicznej oceny na środowisko przewidzianym przepisami Ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 t.j.). Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 t.j.) należy stwierdzić co następuje:

- 1) plan miejscowy, jako dokument końcowy będący przepisem prawa miejscowego, nie podlegała wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- 2) w planie miejscowym zostały uwzględnione:
 - ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
 - opinie właściwych organów,
 - w trakcie procesu wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą wpływu na środowisko do publicznego wglądu, uwagi nie wpłynęły,
 - z uwagi na położenie obszaru planu miejscowego nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko,
 - propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na powyższe jest uzasadnione podjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego.

Nieborów dnia maja 2015r.