

UZASADNIENIE
do uchwały nr..... Rady Miejskiej w Nowej Dębie
z dnia..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Rozalin, gmina Nowa Dęba – etap I

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Nowej Dębie jest wynikiem realizacji Uchwały nr LV/451/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rozalin, gmina Nowa Dęba, zmienionej uchwałą nr XXXIII/296/2026 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 29 kwietnia 2026 r., zwana dalej planem.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, drogi zbiorcze, drogi dojazdowe, komunikacje drogową wewnętrzną, rolnictwo z zakazem zabudowy, zabudowę zagrodową oraz las.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem.

Istotnym elementem opracowanej planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej gminy Nowa Dęba, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Dęba. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium wraz z późn. zm., o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan, jest zgodny z ustaleniami tego Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). Do przedmiotowej uchwały mają zastosowanie przepisy art. 64 ust. 2 oraz 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 ze zm.), przy czym wystąpiono o opinie i uzgodnienia po wejściu w życie ww. ustawy.

Plan miejscowy został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na mapie zasadniczej pozyskanej w postaci wektorowej: licencja nr GGIODII.6621.1173.2026_1820_P z dnia 01.06.2026 r. Część graficzną sporządzono w układzie PUWG 2000, strefa 7 (EPSG 2178).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Nowa Dęba o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.

Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zaszła potrzeba wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego z dnia 16 sierpnia 2024 r. (nr pisma: RG-I.7151.20.2024.KG) częściowo wyrażono zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych o pow. 2,6927 ha oraz częściowo nie wyrażono zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych o pow. 3,7283 ha. W związku z częściowym brakiem wyrażenia zgody na przeznaczenie nieleśne oraz uchwałą z dnia 29 kwietnia 2026 r. Rady Miejskiej w Nowej Dębie zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu dopuszczającą etapowanie, podzielono plan na etapy.

*Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu r. Do wyłożonego projektu, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Nowa Dęba.**

*W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.**

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w obszarze planu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i zagrodowa, których parametry dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Uwzględniono regulacje ochrony krajobrazu wynikające z audytu krajobrazowego. W granicach obszaru opracowania nie zidentyfikowano jednak krajobrazów priorytetowych. W zakresie wymagań ochrony środowiska w dotychczasowym użytkowaniu utrzymano istniejące tereny zielone.

Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. *Uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu w trakcie, którego odbyła się dyskusja publiczna.** Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w zakresie dróg publicznych, a przyjęte w planie ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy dróg i infrastruktury, należących do zadań własnych gminy. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do planu, *zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowania dyskusji publicznej, wyznaczenia terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu*.* Informacje o tych 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.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina 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 bardzo szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich wniosków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wyznaczeniu elementów publicznego układu komunikacyjnego oraz dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu komunikacyjnego, przy założeniu jego modernizacji i rozbudowy.

Obszar opracowania leży na terenie o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w miejscowości Rozalin na terenie gminy i w granicach tych zapisy uchwały służą do uzupełniania istniejącej zabudowy. Obszary te należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rozalin, gmina Nowa Dęba dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podyktowane jest koniecznością zabezpieczenia terenów istotnych dla rozwoju miasta i gminy w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia planu są zgodne z treścią Oceny aktualności Studiów Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Nowa Dęba w latach 2018-2024, przyjęta uchwałą nr III/14/2024 Rady Miejskiej w Nowej Dębie z dnia 28 maja 2024 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

*Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje.....**

Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym a także zapewni optymalne warunki rozwoju lokalnej społeczności.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rozalin, gmina Nowa Dęba jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Nowa Dęba oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska w Nowej Dębie uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rozalin, gmina Nowa Dęba za uzasadnione.