

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR XXVI/142/2016 RADY GMINY BARANÓW

z dnia 15 lipca 2016 roku

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi sołeckiej Baranów, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U 2015 poz. 199 ze zmianami)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Zmianę planu miejscowego wsi Baranów wykonano z przeznaczeniem terenu dla realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie budowy zespołu szkolnego wraz z salą widowiskowo sportową. Obecne zagospodarowanie terenu stanowi bosko sportowe „Orlik” z zapleczem sanitarnym. Zmiana planu zakłada powstanie budynków szkolno sportowych na terenach w otoczeniu już istniejącego obiektu sportowego. Zakłada się powstanie zespołu w obszarze istniejącej i projektowanej zabudowy wsi Baranów, w niedalekiej odległości od ścisłego centrum wsi Baranów. Z uwagi na korzystanie z obiektów przez dzieci i konieczność zachowania bezpieczeństwa w komunikacji realizacji szkoły przewidziano na terenie nie sąsiadującym z drogami o dużym natężeniu ruchu. Przylegające drogi publiczne ulica Sportowa i Orlika są drogami lokalnymi o nieznacznym natężeniu ruchu pojazdów. Teren posiada bardzo dobre połączenie z siecią dróg wsi Baranów oraz poprzez ulice Orlika dostęp do drogi krajowej nr 11. Budynki z uwagi na przewidywaną funkcję szkolno sportową posiadać będą znaczne gabaryty odbiegające od historycznej zabudowy wsi Baranów. Zatem lokalizacja na obrzeżu historycznego układu zabudowy wsi nie zaburza kompozycji przestrzennej zespołu. Koniecznym jest zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Baranów (sieci dróg, placów) oraz walorów architektonicznych zabudowy objętej ochroną konserwatorską. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Baranów poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz zastosowanie materiałów elewacyjnych w nawiązaniu do zabudowy historycznej. W planie wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy do 12,5 m oraz obowiązek zastosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych (szkło, drewno, kamień, tynk, ceramika). Kolor pokrycia dachowego ustalono jako: szary czarny, brązowy, czerwony. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez nie naruszenie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych, tj. wokół istniejącego rowu melioracyjnego przyległego do terenu opracowania przewidziano realizację ciągu pieszo rowerowego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych odnoszących się do miejscowości.

Wieś Baranów posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno przestrzenną, którą tworzą sieć dróg wraz z zabudową oraz rynkiem otoczonym zwartymi pierzejami budynków. Od 1241 roku wieś Baranów należała do klasztoru benedyktynek w Staniątkach, ale już 10 lat później przejęły ją cysterki z klasztoru w Ołoboku (lata 1250-1329). Prawa miejskie zyskała przed 1426 rokiem. W źródłach z tego okresu po raz pierwszy Baranów określano mianem miasta. Z zachowanych dokumentów z roku 1532

wynika, że to szlacheckie miasto rolnicze miało wówczas swojego burmistrza i radę miejską. W Baranowie odbywały się targi i jarmarki. Do powolnego upadku miasta przyczyniły się klęski żywiołowe, wojna ze Szwedami oraz liczne konflikty wywołane przygranicznym położeniem. W 1907 roku Baranów został pozbawiony przez władze Pruskie praw miejskich, a w 1932 roku traci je ostatecznie. Zabudowę wsi tworzą budynki jedno lub dwukondygnacyjne, sporadycznie występują budynki trzykondygnacyjne. Najwyższymi budynkami są budynek urzędu gminy wraz z remizą oraz drewniany budynek kościoła. Brak jest wyraźnych dominant architektonicznych i krajobrazowych. Wysokość przeważającej zabudowy na omawianym terenie nie przekracza 12,5m.

Z uwagi na teren opracowania zlokalizowany poza częścią historyczną wsi w otoczeniu nowopowstałej zabudowy jednorodzinnej nie wprowadzono znacznych ograniczeń poza wysokością zabudowy, koniecznością zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych wraz kolorem pokrycia dachowego nawiązującego do tradycyjnego historycznego budownictwa.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej na minimum 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu opracowania planu. Uwzględniono podłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o gminny plan gospodarowania odpadami. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Wprowadzono granice strefy ochrony konserwatorskiej. Plan ustala obowiązek przeprowadzenia nadzoru archeologicznego nad nowymi inwestycjami związanymi z robotami ziemnymi. Ustala się obowiązek wykonania badań archeologicznych w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego; w takiej sytuacji wszelkie prace budowlane należy przerwać a teren udostępnić do badań archeologicznych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Ustalenia w zakresie ochrony zdrowia dla przewidywanego zagospodarowania terenu dopuszczonego ustaleniami planu wprowadzono poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu. Nie przewiduje się powstanie wibracji i pola elektromagnetycznego. Wymagania udostępniania terenu oraz budynków szkolnych i sal widowiskowo sportowych dla osób niepełnosprawnych regulują przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są:

położenie - terenu opracowania jest dogodne w strefie zurbanizowanej w niedalekiej odległości od ścisłego centrum miejscowości,

komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych, ulicach Orlika i Sportowej,

uzbrojenie - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej.

ścisłe sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudownych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,

dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym - teren zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych o symbolu MN/U58, teren usług sportu i rekreacji o symbolu US4.

Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 120 – 140 zł m².

7) prawo własności;
Teren o uregulowanej strukturze własności, należący do gminy Baranów z wyjątkiem działki nr 1075 obręb Baranów.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;
Zmiana planu miejscowego wynika z potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie oświaty i kultury. Realizacja obiektów przyczyni się do poprawy jakości kształcenia dzieci w gminie, poprawy jakości życia mieszkańców poprzez możliwość korzystania z obiektów sportowo widowiskowych, będzie sprzyjać nawiązywania kontaktów społecznych.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego bez ograniczenia wysokości obiektu.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu do publicznego wglądu oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie zmiany planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

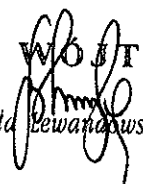
13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
Woda będzie zapewniona z wodociągu gminnego w oparciu o istniejące ujęcia.

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez możliwość rozwoju inwestycji celu publicznego, działań o charakterze gminnym poprawiających jakości życia mieszkańców i warunków kształcenia dzieci. Wyznaczono ciąg pieszo rowerowy na przedłużeniu istniejącej drogi dojazdowej ułatwiający przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Istnieje potrzeba realizacji budynku szkolnego wraz z salą sportową widowiskowo

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy.

Projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy - Uchwała Nr XXVI/141/2016 Rady Gminy Baranów z dnia 15 lipca 2016r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy
Realizacja zmiany planu będzie miała wpływ na wydatki z budżetu gminy w postaci kosztu wykupu działki nr 1075 w kwocie szacunkowej 180 000,00 zł.

WÓJT

Bogumiła Lewandowska-Siwek