

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR XXXVI/194/2016

RADY GMINY BARANÓW

z dnia 29 grudnia 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 2016 poz. 778 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;

Zmiana planu miejscowego wsi Baranów zakłada powstanie zabudowy na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w planie i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu dotyczy korekty parametrów i wskaźników zabudowy oraz umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych. Planowana zabudowa powstanie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Baranów, jednak w znacznej odległości od ścisłego centrum wsi. 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 w nawiązaniu do zabudowy historycznej. W planie wprowadzono ograniczenie wysokości zabudowy do 12,5 m.

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 2006 r. poz. 778), 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). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych 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 urzędy 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 jednostki osadniczej Baranów Murator oraz istniejącej 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. 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 obserwacji archeologicznej. 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 usługowych 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,

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

sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych w zależności od położenia działki budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wielorodzinnymi oraz usługowymi, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – teren zabudowy mieszkaniowej.

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

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do osób prywatnych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;

„interesie publicznym” – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Zmiana planu miejscowego wynika z realizacji potrzeb zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości. Ich realizacja nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

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. Tereny objęte zmianą planu nie kolidują z istniejącą i planowaną do realizacji siecią infrastruktury technicznej.

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.

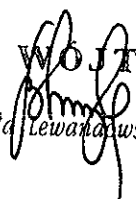
14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez możliwość rozwoju budownictwa mieszkaniowego i usługowego służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

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.

Przedmiotowa zmiana jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Baranów zatwierdzonymi uchwałą Rady Gminy Baranów nr XXVI/141/2016 Rady Gminy Baranów z dnia 15 lipca 2016 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zmiany planu będzie miała wpływ na wydatki z budżetu gminy w postaci kosztu realizacji infrastruktury technicznej głównie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz dróg gminnych w kwocie szacunkowej 1 140 000 zł. Szacuje się, że po stronie dochodów można zaliczyć wpływy: z opłaty planistycznej w kwocie 40 000 zł, podatku od nieruchomości 76 382 zł.


Bogumiła Lewandowska-Siwiek