

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje cały obszar sołectwa Łęg w gminie Nędza.

Celem sporządzenia projektu planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenów wsi na okres perspektywiczny najbliższych 10-20 lat.

W ustalaniu powyższych zasad uwzględniono kierunki zagospodarowania określone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

W szczegółowych przeznaczeniach terenów uwzględniono znaczną ilość wniosków jakie wpłynęły do Wójta Gminy przed przystąpieniem oraz po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu.

Celem sporządzenia projektu planu było również dostosowanie dotychczas obowiązujących planów do aktualnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym część graficzną planu opracowano na aktualnych mapach zasadniczych w skali 1:2000.

Skala opracowania rysunku planu 1:2000 uzasadniona jest znaczną powierzchnią obszaru objętego planem oraz czytelnością pozwalającą na jednoznaczne powiązanie tekstu z rysunkiem planu w tej skali.

W projekcie planu wyznaczono tereny dla następujących rodzajów przeznaczenia podstawowego:

- dla zabudowy mieszkaniowej o symbolach MN,
- dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych o symbolach RM,
- dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej o symbolach MU,
- dla zabudowy usługowej o symbolach U,
- dla rolnictwa o symbolach R, ogrodów przydomowych o symbolach ZM, zieleni łąkowej w dolinach rzek i potoków o symbolach ZŁ, wód powierzchniowych śródlądowych WS i urządzeń hydrotechnicznych WS2,
- dla komunikacji drogowej oraz dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

W procedurze sporządzania projektu planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad jego ostatecznym kształtem.

W procedurze projektu planu złożono 1 wniosek, który nie został uwzględniony. Na etapie prac przeanalizowano 16 wniosków, które wpłynęły poza procedurę sporządzania projektu planu. Głównym postulatem było wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 5 wniosków zostało uwzględnionych w całości oraz 4 wnioski uwzględniono częściowo. Pozostałe wnioski nie zostały uwzględnione ponieważ, wnioskowane tereny znajdują się poza terenami wyznaczonymi do urbanizacji w SUiKZP Gminy Nędza.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zostanie zapewniony poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami planu w trakcie tego wyłożenia oraz zebranie i przeanalizowanie uwag do projektu.

Podstawową zasadą wyznaczania nowych terenów do zabudowy było wypełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy poprzez uzupełnienie zabudowy istniejącej i wypełnienie przestrzeni pomiędzy zespołami zabudowy istniejącej.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej obowiązującymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rozwój układu osadniczego gminy zaplanowano jako utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy zagrodowej, usług publicznych i komercyjnych oraz wyznaczenie nowych obszarów dla rozwoju usług i zabudowy mieszkaniowej.

Faktyczny zakres wydatków budżetu gminy uzależniony jest od tempa realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jej rozmieszczenia w przestrzeni gminy.

Projekt plan uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia, został sporządzony wniosek na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Część terenów wnioskowanych nie otrzymała zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

Na etapie inwentaryzacji urbanistycznej, po przeprowadzeniu analizy wydzielenia istniejących dróg w liniach rozgraniczających, w projekcie planu ustalono możliwość zmniejszenia minimalnych szerokości tych dróg w porównaniu z przepisami odrębnymi. Wynika to z trudnych uwarunkowań terenowych i istniejącego zainwestowania.

W zakresie zagadnień dotyczących występowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią w projekcie planu wyznaczono tereny obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i średnie. Należy brać pod uwagę, że bez względu na ustalenia projektu planu zasady postępowania przy wprowadzaniu zabudowy na terenach zagrożonych określa Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych [Dz. U. 2012, poz. 463].

Na obszarze objętym projektem planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Zgodnie z art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze w projekcie planu przedstawiono udokumentowane złoża kruszyw naturalnych „Zawada Książęca - Łęg”. Nie występują natomiast obszary i tereny górnicze.

W projekcie planu ustalono stawki służące naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów o symbolach MN, RM, MU i U, a dla pozostałych terenów 5%. Ocena faktycznego wzrostu ich wartości uzależniona jest od decyzji rzeczoznawcy majątkowego, który będzie wykonywał operat szacunkowy przy zbyciu danej nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

W układzie całego obszaru sołectwa Łęg obszar zurbanizowany i wskazany do urbanizacji obejmował będzie zgodnie z ustaleniami planu następujące powierzchnie według rodzajów przeznaczenia podstawowego:

- tereny **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 18,36 ha,
- tereny **U** – tereny zabudowy usługowej – 0,24 ha,
- tereny **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej – 3,46 ha,
- tereny **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – 2,22 ha,
- tereny komunikacji kołowej (łącznie) – 7,82 ha.