

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Radymnie uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Tereny mieszkaniowe Radymno Wschód”

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr XXXII/237/2021 Rady Miejskiej w Radymnie z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radymno uchwalonego Uchwałą Nr 113/XVI/2000 z dnia 29 września 2000 r. z późniejszymi zmianami. Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem planu są zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radymno. Przedmiotowy obszar obejmuje wyznaczone w ww. Studium tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, usługową, przemysłową, obsługi komunikacyjnej, zieleni naturalną i projektowaną, drogi publiczne.

Opracowany projekt MPZP „Tereny mieszkaniowe Radymno Wschód” obejmuje granicami obszar o powierzchni około 42 ha. Położony na północny – wschód od terenów zainwestowanych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Złota Góra, od północy przylega do terenów zainwestowanych zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej nr 94. Teren jest w przeważającej części niezabudowany i stanowi użytki rolne. Istniejące zainwestowanie to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług komercyjnych oraz tereny usługowo-przemysłowe, a także teren obsługi komunikacyjnej zabudowany zespołem garaży. W północnej części obszaru objętego planem zlokalizowana jest nieruchomość po dawnej żwirowni P.P.K.i U.G. KRUSZGEO. Na terenie tym znajdują się podziemne obiekty budowlane tj. żelbetowe tunele oraz liczne fundamenty. Wzdłuż rowów melioracyjnych oraz drogi gruntowej przebiegającej wzdłuż południowo-wschodniej granicy planu występują liczne zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. W części tej teren charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu. Większa część obszaru ma charakter równinny (jest płaska a rzędna wynosi około 187 m n.p.m.) jednak w części południowo-zachodniej występują znaczne różnice w terenie. Pod postacią łagodnych stoków jak również stromych skarp teren wznosi się do rzędnej około 200 m n.p.m.

Poza obszarem objętym projektem planu występują tereny rolne, tereny eksploatacji kruszywa (planowane do eksploatacji) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i wielorodzinnnej, tereny zabudowy usługowej i przemysłowej.

Na przedmiotowym terenie obowiązują fragmenty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) części miasta Radymno - „ZŁOTA GÓRA I”, uchwalony uchwałą Nr 65/VI/2003 Rady Miejskiej w Radymnie z dnia 23 czerwca 2003 r.
- 2) części miasta Radymno - „ZAGRODY”, uchwalony uchwałą Nr 64/VI/2003 Rady Miejskiej w Radymnie z dnia 23 czerwca 2003 r.
- 3) części miasta Radymno - „Tereny eksploatacji kruszywa Radymno - Wschód”, uchwalony uchwałą II/17/2018 Rady Miejskiej w Radymnie z dnia 29 listopada 2018 r.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim potrzebą stworzenia możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowej z infrastrukturą towarzyszącą oraz uporządkowania funkcji usługowych i przemysłowych, które pozwolą w sposób zorganizowany, uwzględniając ład przestrzenny, określić warunki i

zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Planowane jest również zaprojektowanie nowego układu komunikacyjnego terenów objętych planem.

W ekofizjografii podstawowej opracowanej dla projektu planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanej funkcji z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W trakcie sporządzania planu opracowano materiały planistyczne, na podstawie których przyjęto założenia planistyczne oraz przeanalizowano złożone w wyniku zawiadomienia wnioski do planu mające zasadniczy wpływ na kształt zagospodarowania obszaru objętego planem, a w szczególności w zakresie:

- zamierzonej inwestycji o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- zamierzonej inwestycji o funkcji usługowej oraz usługowo-produkcyjnej,
- lokalizacji funkcji uzupełniającej tj. zieleni projektowana i naturalna, tereny obsługi komunikacyjnej,
- infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odbioru ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,
- sąsiedztwa inwestycji w stosunku do istniejącej zabudowy i terenów dróg publicznych,
- występowania na terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych,
- występowania w bliskim sąsiedztwie terenów planowanej eksploatacji kruszywa.

2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Tereny mieszkaniowe Radymno Wschód**” został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Wnioski od osób prywatnych oraz prawnych nie wpłynęły, natomiast wnioski organów zostały uwzględnione w projekcie planu.

W trakcie prac nad projektem planu opracowano:

- 1) ocenę istniejącego zagospodarowania terenu,
- 2) prognozę oddziaływania na środowisko,
- 3) prognozę skutków finansowych.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 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 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jarosławiu uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w trybie postępowania przewidzianego w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 2 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania powyższe zostały zrealizowane w projekcie planu m.in. poprzez wyznaczenie linii zabudowy od strony dróg oraz terenów sąsiednich. Zaprojektowanie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie prawidłowo wkomponowanej przyszłej zabudowy w istniejącą strukturę funkcjonalną. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania wyznaczonej funkcji w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalona w planie zabudowa spełnia i uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu. Zaproponowano takie formowanie architektury projektowanej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów, ich kolorystyki oraz wskaźników zabudowy, które stanowią kontynuację oraz uzupełnienie walorów krajobrazowych tej części miasta Radymno. Planowana lokalizacja zabudowy wpisana zostanie w ukształtowanie terenu oraz w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na analizowanym terenie. Powyższe założenia mają pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie planowanej funkcji w strukturze przestrzennej analizowanego zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Na obszarze planu nie występują grunty leśne, które wymagają uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

Nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele niedolne i nieleśne.

Na obszarze planu nie występują formy podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Teren znajduje się poza obszarami Natura 2000, a na najbliższej położony tego typu obszar (Rzeka San PLH180007, odległość ok. 700 m od granicy terenu objętego planem) nie przewiduje się wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania.

Na obszarze planu oraz w sąsiedztwie nie występują przekroczenia poziomu hałasu oraz nie jest przewidziane ich przekroczenie w przyszłości.

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, ustalono, iż przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić:

- 1) przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń;
- 2) położenie w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, a których granice zostały wniesione na podstawie map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, poprzez zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi uchwale;
- 3) większość obszaru objętego opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 429 „Dolina Przemyśl”;
- 4) położenie części terenu w strefie cmentarza (50 m i 150m).

Zasięg obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi został wskazany na rysunku planu. Z uwagi na niebezpieczeństwo powodzi, zakazano lokalizacji zabudowy kubaturowej.

Z uwagi na wymagania ochrony środowiska ustalono, iż:

- 1) na terenie znajdującym się w strefie do 150 m od cmentarza zakazuje się: lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych ze studzien, źródeł i strumieni;
- 2) w strefie sanitarnej 500 m od cmentarza lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 4) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska tj.:
 - a) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
 - b) instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór,
 - c) instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych,
 - d) podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji,
 - e) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
 - f) instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych,
 - g) w tym elementów wchodzących w skład tych instalacji lub będących jakkolwiek częścią składową zakładu eksploatującego tego rodzaju instalację.

Powyższe ustalenia mają na celu ochronę środowiska poprzez jednoznaczne wskazanie możliwości zastosowania rodzaju przedsięwzięcia wynikającego z obowiązujących przepisów prawa;

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

Na terenie objętym projektem planu występuje stanowisko archeologiczne nr 15/AZP 105-84/13.

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

Ustalona w planie miejscowym funkcja nie będzie miała negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszy bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy mieszkaniowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalone w planie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługi i przemysł, stanowić będzie uzupełnienie oraz kontynuację istniejącej już zabudowy o podobnych lub zbliżonych funkcjach zlokalizowanych zarówno od strony północnej terenu objętego planem jak i po jego południo-zachodniej stronie.

Ustalenie zasad zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze projektu planu. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowić będzie optymalne wykorzystanie terenu z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz charakteru jednostki osadniczej. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości zabudowy w tej części miasta Radymno.

Z uwagi na wprowadzenie uzupełniającego układu komunikacyjnego w postaci dróg wewnętrznych (bez przejazdu tzw. ślepych) na części terenu 1.MN nie jest możliwe wyznaczenie minimalnych szerokości fontu działki dla działek lokalizowanych na zakończeniu ww. dróg. Dostępność komunikacyjna nowo wydzielanych działek stykać się będzie z układem komunikacyjnym często na długości około 3m. W tym konkretnym przypadku odstąpiono od wyznaczenia minimalnej szerokości działki budowlanej. Pozostałe parametry określające zasady scaleń i podziału na działki budowlane ustalone w planie, gwarantują zachowanie cech działki budowlanej dla nowo wyznaczanych działek budowlanych.

W północnej części obszaru objętego planem tereny oznaczone symbolami 26.MN i 27.MN stanowią integralne części nieruchomości położonych poza granicami planu. Nieruchomości te stanowią w planie jedynie kontynuację zagospodarowania znajdującego się poza granicami planu i nie posiadają cech umożliwiających na samodzielne funkcjonowanie w granicach planu, dlatego też nie ustalono dla nich parametrów odnoszących się do zasad zagospodarowania i cech zabudowy. Wyznaczona w planie funkcja dla tych terenów ma charakter kontynuacji funkcji działek sąsiadujących oraz ich poszerzenia (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna). Dojazd do terenów rolnych położonych poza granicami planu będzie realizowany przez komunikację wewnętrzną w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w treści uchwały.

Dojazd do położonego poza granicami planu terenów eksploatacji kruszywa do czasu zakończenia ich wydobycia w zależności od potrzeb może odbywać się poprzez drogi publiczne (1.KDd, 12.KDd, 13.KDd) oraz ciągi pieszo-jezdne (4.Kdx i 5.Kdx);

7) prawo własności:

Obszar objęty planem stanowią grunty własności: prywatnej, skarbu państwa, kościoła, spółdzielni mieszkaniowej, Zespołu Szkół Zawodowych i Rolniczych oraz mienie gminne;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Teren planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Dlatego też nie ma uzasadnienia wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

Wymagania w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

9) potrzeby interesu publicznego:

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, iż potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia nie dotyczą przedmiotowego projektu planu;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie przedmiotowego obszaru w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na indywidualnych oraz zbiorczych systemach wodno-kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie, po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie poprzez drogi publiczne i wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- w zawiadomieniach, obwieszczeniu i ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podano termin oraz zasady składania wniosków wszystkich zainteresowanych do projektu planu,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od ...2022 r. do... z terminem składania uwag do dnia ...2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się ... 2022 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Powyższe informacje podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Miasta Radymna oraz w Biuletynie Informacji Publicznej w zakładce „Obwieszczenia/Ogłoszenia”;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia i obwieszczenia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Radymno, na stronie internetowej Urzędu Miasta w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Istniejące sieci wodociągowe przebiegające w obrębie planu i jego bliskim sąsiedztwie, zapewniają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody oraz jej jakość do celów zaopatrzenia ludności.

4. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 3 ustawy: ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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:

- Dla przedmiotowego terenu nie występowały potencjalne konflikty interesów prywatnych i interesu publicznego wyrażane w formie wniosków czy uwag. Planowana funkcja jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców gminy oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.
- Na etapie opracowania projektu planu nie wpłynęły żadne wnioski.

Ustalając przeznaczenie terenu wykorzystano z opracowań i z analiz:

- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane dla potrzeb III zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radymno a obejmujące zasięgiem obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Tereny mieszkaniowe Radymno Wschód”
- Wizje w terenie, analiza fotograficzna stanu istniejącego, w tym zagospodarowania terenów sąsiednich,
- Analiza przykładowych form zabudowy pod kątem możliwych rozwiązań architektonicznych.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne dla obszaru wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo - produkcyjnej. Predyspozycje te wynikają zarówno

z analiz tendencji rozwojowych w mieście, jak z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radymno z późniejszymi zmianami.

5. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 4 ustawy: w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu dotyczy obszaru o powierzchni około 42 ha, który posiada dogodny dostęp do dróg publicznych poprzez projektowane drogi publiczne, wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne.

Atutem rozwojowym Miasta, zgodnie ze **Strategią Rozwoju Miasta Radymno na lata 2015 - 2025** są:

- Bogate tradycje związane z powroźnictwem.
- Położenie w pobliżu autostrady relacji Wschód-Zachód.
- Posiadanie obiektu naturalnego jakim jest zbiornik wodny ZEK.
- Dostęp do opieki przedszkolnej.

Lokalizacja w planowanym obszarze ma istotne znaczenie dla procesów rozwoju Miasta. Szanse rozwojowe są związane m.in. z realizacją Celu szczegółowego wynikającego ze Strategii Rozwoju Miasta – „*Radymno miastem przedsiębiorczości*” oraz „*Radymno miastem trakcyjnym do mieszkania i rekreacji.*”

W związku w powyższym należy uznać, iż planowana zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna wpisuje się w rozwój Radymna, co niewątpliwie przyczyni się do wzrostu aktywności gospodarczej całego Miasta;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Mieszkańcy mogą korzystać z komunikacji transportu publicznego. Najbliższe przystanki zbiorczej komunikacji autobusowej zlokalizowane są w odległości ok. 500m od terenów objętych planem miejscowym;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

W granicach planu przewiduje się realizację ścieżek rowerowych. Możliwość lokalizacji takich inwestycji została dopuszczona na terenach KDd, Kdx, KDw, ZP, ZN. Przemieszczanie się pieszych i rowerzystów będzie możliwy poprzez projektowane drogi publiczne, wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne a także poprzez tereny zieleni;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy:

Proponowana zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania analizowanego terenu i jest wpisana w strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta Radymno. Przyjęte przeznaczenie terenów oraz ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne odwzorowują potrzeby niezbędne do realizacji planowanego przedsięwzięcia. Realizacja ustaleń planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta Radymno;

- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych do nowej, planowanej zabudowy: nie dotyczy.

6. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy.

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radymno zostało uchwalone uchwałą Nr 113/XVI/2000 z dnia 29 września 2002r. z późniejszymi zmianami.

W 2018r. została wykonana Ocena aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w dokumencie przyjętym Uchwałą Nr XLVIII/324/2018 z dnia 17 października 2018r.

Uwzględniając ustalenia ww. analiz, stwierdza się, iż Miasto nie ustaliło obowiązku sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego terenu.

W związku z powyższym nie można ocenić przedmiotowego projektu planu w zakresie zgodności z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższych analiz, stwierdzono, że w badanym okresie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta postępowały w sposób zróżnicowany zarówno pod względem dynamiki jak i rozmieszczenia w przestrzeni. Zauważa się znaczny postęp w realizacji inwestycji związanych z rozbudową dróg. Znacząca jest również tendencja rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Przyjęte założenia projektowe planu uwzględniają uniwersalne projektowanie, wskazując na wykorzystanie powstałej funkcji przez szerokie grono ludzi.

7. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia projektu planu dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Analiza prognozy wskazuje, iż dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania mogą być znaczące, szczególnie w zakresie sprzedaży nieruchomości mienia gminnego oraz poboru opłaty dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości wg ustalonej stawki procentowej od podatków od gruntów i budynków.

Wydatki Gminy związane z rozbudową oraz budową infrastruktury technicznej, mogą być realizowane z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego oraz innych programów. W związku z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz usługowo - produkcyjną wartość nieruchomości niewątpliwie wzrośnie.

Pozytywna kreacja przestrzeni, rozwiązania planistyczne w zakresie zasad zagospodarowania terenu wzmocnią obecną estetykę przestrzeni i przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu przedmiotowego obszaru oraz do wzrostu wartości nieruchomości.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niewątpliwie uporządkują zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz użytkowania terenów.