

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Świerzowa Polska XXII” - na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu -

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do stanowienia którego, uprawnia Radę Gminy Chorkówka ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 21 lutego 2017 r. UCHWAŁY NR XXXIX/285/2017 RADY GMINY CHORKÓWKA w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Świerzowa Polska XXII”

Stosownie do przepisu art.14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chorkówka. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia zmiany planu, a ustalenia zmiany planu są zgodne z ustaleniami SUiKZP Gminy Chorkówka.

Przedmiotem zmiany MPZP „Świerzowa Polska” uchwalonego UCHWAŁĄ NR IX/79/063 RADY MIEJSKIEJ CHORKÓWKA z dnia 27 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego Nr 136, poz. 1844) jest dopuszczenie, w obszarze planu, lokalizacji budynków niemieszkalnych dwukondygnacyjnych oraz dostosowanie ustaleń planu do obowiązujących przepisów. Granica zmiany planu jest tożsama z granicą planu „Świerzowa Polska XXII”.

W konsekwencji następuje zmiana przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem MNU na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN oraz teren usług zdrowia oznaczony symbolem IUZ. Tereny komunikacji oznaczone symbolem KW przeznacza się na tereny komunikacji – ciągi pieszo jezdne oznaczone symbolami 1KPJ i 2KPJ. Użyte w oznaczeniach określenia: „linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach” i „linia zabudowy” zastępuje się odpowiednio określeniami: „linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu” i „nieprzekraczalna linia zabudowy”. Ponadto rezygnuje się z wskazywania „linii podziału wewnętrznego”.

Część graficzna zmiany planu, stanowiąca integralną część uchwały, obejmuje:

- załącznik nr 1.1 - rysunek zmiany planu w skali 1:1000, sporządzony na aktualnej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krośnie;
- załącznik nr 1.2 – kopia rysunku planu ze wskazaniem granicy obszaru objętego zmianą.

Projekt zmiany MPZP „Świerzowa Polska XXII” uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji. W chwili obecnej jest wyłożony do publicznego wglądu, w ramach której odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag można wnosić uwagi.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej plan załącza się wymagane załączniki, tj.

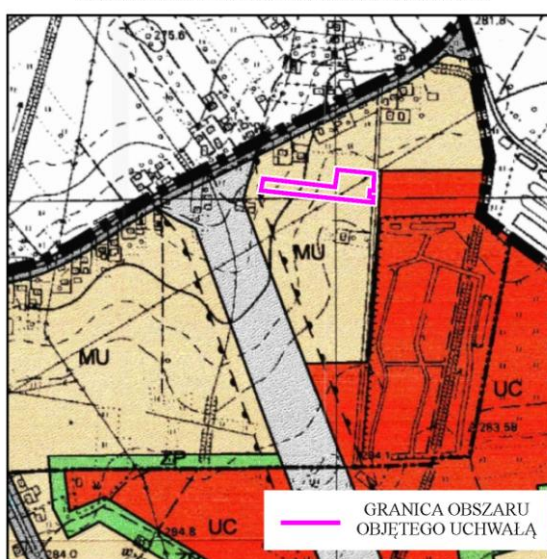
1. załącznik rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - *zostanie sporządzony jeżeli uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie zostaną uwzględnione.*
2. załącznik rozstrzygający o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - *projekt zmiany planu nie zawiera ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tak więc brak jest przedmiotowego załącznika.*

Planowane przeznaczenie oraz zabudowa i zagospodarowanie terenów w projekcie zmiany MPZP „Świerzowa Polska XII” nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chorkówka uchwalonego Uchwałą Nr III/25/02 Rady Gminy Chorkówka z dnia 28 grudnia 2002 r. z późn. zm.

W Studium obszar objęty zmianą planu został określony jako „Tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej” oznaczone symbolem MU”. Podstawowe rodzaje zagospodarowania na tym terenie to: „mieszkalnictwo wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi, zabudowa zagrodowa, zielen urządzona, drogi i ulice, parkingi, ciągi piesze, ścieżki rowerowe”.

Projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Świerzowa Polska XII” uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne ustawowe ustalenia określone w Studium, tym samym nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chorkówka.

WRYYS ze
STUDIUM UWARUNKOWAŃ i KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHORKÓWKA
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



MU - tereny zabudowy mieszkaniowej
i mieszkaniowo- usługowej

Projekt zmiany MPZP „Świerzowa Polska XII” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym: przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 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, poz. 1587). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy zachowane.

UZASADNIENIE
do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
„Świerzowa Polska XXII”
- na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu –

Stosownie do art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4;*
- 2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2;*
- 3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”*

Ad 1

Art. 1 ust.2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

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

Ustalone projektem zmiany planu przeznaczenia, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczone parametry i wskaźniki określające charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków są tymi elementami zmiany planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na kształtowanie walorów krajobrazowych mają wpływ przepisy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 142), wprowadzające pojęcia „ochrona krajobrazowa” oraz prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszar objęty zmianą położony jest poza obszarami prawnie chronionymi. Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie przede wszystkim na nienaruszaniu ustaleń zawartych w zmianie planu.

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

Zapisy zmiany MPZP „Świerzowa Polska XII” ustalające zasady w zakresie: odprowadzania ścieków bytowych i powstających w wyniku prowadzonej działalności usługowej, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ogrzewania i gospodarki odpadami uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych, to jest przede wszystkim zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, regulowana przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161) Nie dotyczy terenu objętego zmianą planu.

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

Na obszarze objętym zmianą planu brak zabytków określanych przepisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2187) oraz dóbr kultury współczesnej z definiowanych w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Zmianą planu nie wprowadzono ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zapisy dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach lokalizacji inwestycji celu publicznego – usług zdrowia zabezpieczają potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Rozmieszczone, w granicach zmiany planu, przeznaczenia terenów zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami i potrzebami, zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chorkówka oraz ustalone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

7) *prawo własności;*

Dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez wnioskodawców, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag) zapewnia poszanowanie prawa własności. Zmiana planu została przeprowadzona na wniosek Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej ARTMED w Świerzowej Polskiej w zakresie umożliwiającym wznoszenie budynków niemieszkalnych o dwu kondygnacjach naziemnych. Stąd w zmianie planu wyznaczenie terenu z przeznaczeniem pod usługi zdrowia.

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Nie dotyczy przedmiotowej zmiany planu – projekt nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) *potrzeby interesu publicznego*

Zmiana planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny, a ustalony zmianą teren usług zdrowia (IUZ) stanowi realizację potrzeb społeczności lokalnych o znaczeniu publicznym. Uwzględniając stanowiska wyrażone we wnioskach organów administracji publicznej (art.17 pkt 2 Ustawy o pizp) ważony był również interes publiczny.

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

Poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu wynika z przepisów art. 17 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury zmiany planu miejscowego Wójt Gminy Chorkówka, jako organ opracowujący projekt zmiany planu podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie 21 dni od daty ukazania informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie BIP Urzędu Gminy Chorkówka,
- informację o wyłożeniu projektu zmiany MPZP „Świerzowa Polska XXII” do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego została ogłoszona w prasie miejscowej przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chorkówka. We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano miejsce, w którym projekt zmiany planu będzie wyłożony do publicznego wglądu, termin wyłożenia, termin dyskusji publicznej oraz formę, miejsce i termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi do projektu zmiany planu. Projekt zmiany planu miejscowego w ustalonym okresie wyłożenia będzie udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Gminy Chorkówka oraz opublikowany na stronie internetowej i w BIP Urzędu.

12) *zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzenia zmiany planu miejscowego jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy o pizp. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę; tj. z wodociągu zbiorczego zapewniono ludności z obszaru planu odpowiednią ilość i jakość wody.

Art. 1 ust.3.

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.

Projekt zmiany planu sporządzono na wniosek Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej ARTMED w Świerzowej Polskiej w zakresie umożliwiającym wnoszenie budynków niemieszkalnych o dwu kondygnacjach naziemnych. W konsekwencji w obszarze zmiany planu wyznaczono teren usług zdrowia, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sankcjonujący stan faktyczny zagospodarowania oraz tereny komunikacji zapewniające dostęp do dróg publicznych. Przy opracowaniu projektu zmiany planu wzięto pod uwagę stanowiska wyrażone we wnioskach organów administracji publicznej (art.17 pkt 2 Ustawy o pizp). Na etapie składania wniosków do projektu zmiany planu nie wpłynął żaden wniosek.

Art. 1 ust.4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez (...).

Zmiana planu obejmuje obszar o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W obszarze zmiany planu znajdują się jednorodzinne budynki mieszkalne, dla których ustaleniami zmiany wprowadzono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z określeniem zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy. Wyznaczony teren usług zdrowia umożliwi kontynuację i rozwój prowadzonej działalności usług zdrowotnych. Zapisy zmiany planu uwzględniają wymagania ład przestrzennego i wpłyną na efektywne gospodarowanie przestrzenią.

Ad 2

zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art., 32 ust 2.

Nie przeprowadzono, stosownie do art. 32 ustawy o pizp, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu Wójt Gminy Chorkówka dokonał analizy zasadności przystąpienia do jego sporządzenia, uznając że jak najbardziej jest to uzasadnione.

Ad 3

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wskazuje, że realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego wpłynie pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą korzystne zarówno dla budżetu gminy jak i dla zagospodarowania przestrzeni. Sporządzanie zmiany planu miejscowego i jego realizacja przyniesie gminie korzyści w postaci: wzrostu podatków od nieruchomości oraz w przypadku zbycia nieruchomości w przeciągu pięciu lat od dnia uchwalenia zmiany planu naliczeniu opłaty planistycznej.

Planowane przeznaczenie terenów nie wymaga realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Należy mieć na uwadze, że lokalizacja usług zdrowia stanowi realizację potrzeb społeczności lokalnych o znaczeniu publicznym. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego.

.....
Wójt Gminy Chorkówka