

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ZALESIE 2” w gminie Miejsce Piastowe - na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu-

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do stanowienia którego, uprawnia Radę Gminy Miejsce Piastowe ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 995 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętych w dniu 27 kwietnia 2016 r. UCHWAŁY NR XX/140/2016 i NR XX/141/2016 RADY GMINY MIEJSCE PIASTOWE w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ZALESIE 2” w gminie Miejsce Piastowe odpowiednio: dla terenu oznaczonego symbolem Uh4 – tereny handlu i fragmentu terenu oznaczonego symbolem P1 – tereny przemysłowe, magazynowe i składowe.

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

Przedmiotem zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ZALESIE 2” w gminie Miejsce Piastowe są dwa obszary.

Pierwszy obszar dotyczy terenu handlu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem Uh4. W projekcie zmiany planu teren handlu Uh4 przeznaczony jest na teren usług oznaczony symbolem U3. Ustalony zmianą planu przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwią na obszarze zmiany prowadzenie działalności handlowej i wytwórczej.

Drugi obszar zmiany obejmuje fragment terenu przemysłowego, magazynowego i składowego oznaczonego w obowiązującym planie symbolem P1, który przeznaczony jest w dalszym ciągu na tereny przemysłowe, magazynowe i składowe oznaczone symbolami P1.1 i P1.2 oraz teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW1.1. Dla wyznaczonych zmianą planu terenów: P1.1 i P1.2 ustalono nowe zasady zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nowe brzmienie §6 ust. 4 dotyczące terenu handlu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uh3 (nie objętego zmianą), wynika z usunięcia zapisów odnoszących się do terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem Uh4, przeznaczonego w zmianie na teren usług oznaczony symbolem U3.

Rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1a do Uchwały, sporządzono na aktualnej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krośnie. Załącznik nr 1b to kopia fragmentu obowiązującego rysunku planu ze wskazaniem obszarów objętych zmianą.

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 planu - *zostanie sporządzony jeżeli uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany 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 dopuszcza lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych - nie niosą one jednak za sobą kosztów,*

które musiałaby ponieść gmina. Pozostałe ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej pozostają aktualne z obowiązującego planu, tak więc brak jest przedmiotowego załącznika.

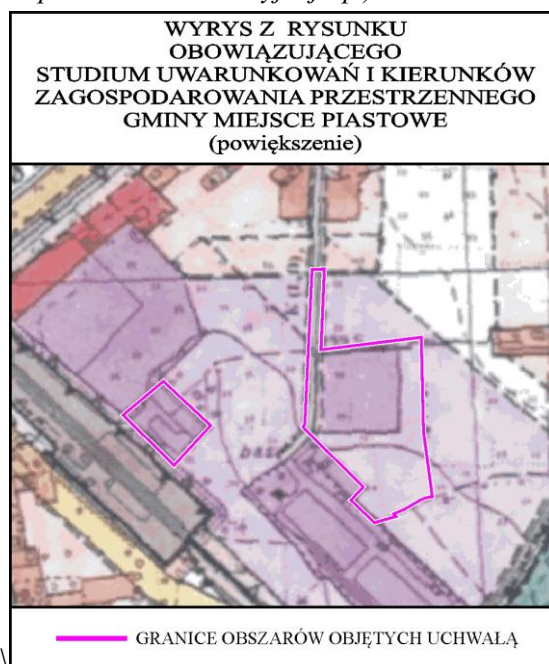
Projekt zmiany MPZP „ZALESIE 2” w gminie Miejsce Piastowe uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji.

W chwili obecnej projekt zmiany MPZP „ZALESIE 2” jest wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego 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.

Planowane przeznaczenie oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu w projekcie zmiany MPZP „ZALESIE 2” nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejsce Piastowe uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/167/2000 Rady Gminy Miejsce Piastowe z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn. zm. W studium obszary zmiany planu zlokalizowane są w strefie „C – PRZEMYSŁU I ZAPLECZA PRODUKCJI I USŁUG
Wypis z tekstu jednolitego Studium:

„Dla tej strefy zaleca się:

- *dążenie do lokalizowania obiektów przemysłowych, baz, składów itp. z uwzględnieniem preferencji gospodarczo – ekonomicznych gminy,*
- *tworzenie gminnego zasobu gruntów nadających się pod lokalizację tego rodzaju inwestycji usługowych,*
- *wykorzystanie istniejących zasobów kubaturowych dla nowych funkcji,*
- *koordynację zamierzeń inwestorów w celu intensywnego wykorzystywania terenu i maksymalnie ograniczającego negatywne oddziaływania na środowisko,*
- *szczególną dbałość o efekty przestrzenne zabudowy (gabaryty, detal, wysoką jakość materiałów wykończeniowych, urządzone tereny zieleni, place, parkingi),*
- *przyjęcie następujących wskaźników intensywności zabudowy /stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych liczonej po zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu objętego projektem zagospodarowania/ : dla terenów dla terenów wytwórczości 0,2 – 0,9.*
- *pełne uzbrojenie terenu,*
- *nie lokalizowanie obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,*
- *eliminację uciążliwego oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz (nowoczesne technologie, kształtowanie pasm zieleni izolacyjnej itp.)”*



Projekt zmiany MPZP „ZALESIE 2” uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne ustawowe ustalenia określone w Studium, tym samym nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miejsce Piastowe.

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „ZALESIE 2” w gminie Miejsce Piastowe wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem 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 zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy zachowane.

UZASADNIENIE
do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
„ZALESIE 2” w gminie Miejsce Piastowe
- 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Ustalone projektem zmiany planu przeznaczenie, zasady zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz określające charakter zagospodarowania, nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie P1.1 i P1.2 są tymi elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ład 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 (Dz.U. z 2018 r. poz. 142 z późn. zm.), wprowadzające pojęcia „ochrona krajobrazowa” oraz prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszary objęte zmianą planu położone są 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 obowiązującego planu, które pozostają aktualne dla obszarów zmiany, jak i zapisy zmiany MPZP „ZALESIE 2” nie dopuszczające lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenach P1.1, P1.2 i U3 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 (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 określonych przepisami Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (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;*

Analiza ustaleń projektu zmiany planu dowodzi, że w wyniku jego realizacji na omawianym terenie, nie wystąpią zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Zapisy planu dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zabezpieczają potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Przeznaczenie terenów P1.1 i P1.2 – tereny przemysłowe, magazynowe i składowe pozostaje bez zmian. Teren handlu Uh4 przeznacza się na teren usług U3 w którym dopuszczono działalność handlową i wytwórczą na określonych warunkach. Ustalone zmianą planu zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

7) *prawo własności;*

Teren zmiany oznaczony symbolem U3 jest własnością osób fizycznych prowadzących Produkcjno-Usługową Spółdzielnię Pracy „ROLNIK”, teren P1.1 i P1.2 jest własnością Fabryki Mebli „SANCRO” Sp. z o.o. z/s w Targowiskach i na wniosek właścicieli prowadzących na tych obszarach działalność handlową i produkcyjną przystąpiono do sporządzenia zmiany planu. Tak więc regulacje zawarte w zmianie planu nie naruszają prawa własności. Poszanowanie prawa własności następuje również poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. W trakcie procedury planistycznej dokonano uzgodnień z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności.

9) *potrzeby interesu publicznego*

Zmiana planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny. 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 obowiązującego planu, które pozostają aktualne dla obszarów zmiany, jak i zapisy zmiany planu, uwzględnione zostały potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków jej realizacji. W zmianie planu 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 Miejsce Piastowe, 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 zmiany 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 Gminy Miejsce Piastowe.,
- informację o wyłożeniu projektu zmiany MPZP „ZALESIE 2” 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 BIP Gminy Miejsce Piastowe. 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 Miejsce Piastowe oraz opublikowany na stronie internetowej i w BIP Gminy Miejsce Piastowe.

12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania 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.

Ustalenia MPZP „ZALESIE 2” aktualne dla projektu zmiany planu uwzględniają ustalenia w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

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.

Zmianę planu sporządzono na wniosek Produkcyjno-Usługowej Spółdzielni Pracy „ROLNIK” (teren U3) i Fabryki Mebli „SANCRO” (teren P1.1 i P1.2). Głównym celem sporządzenia zmiany planu było stworzenie lepszych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej wymienionych podmiotów gospodarczych. 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 wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej – dotyczył zmiany przeznaczenia działki nr 117 z terenu przemysłowego na teren zabudowy mieszkaniowej. Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Miejsce Piastowe wniosek został rozpatrzony negatywnie – wnioskowana działka leży poza obszarami zmiany.

Art. 1 ust.4

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

Biorąc pod uwagę fakt, że zmiana planu miejscowego nie niesie ze sobą sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej odstąpiono od uzasadnienia tego tematu.

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 uchwał o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu Wójt Gminy Miejsce Piastowe 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.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie pociągnie za sobą kosztów, jakie musiałaby ponieść gmina w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu. W obszarze planu nie przewiduje się inwestycji celu

publicznego ani wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej, która należałaby do zadań własnych gminy. Zmiana przeznaczenia terenu handlu na teren usług i ustalone zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenu U3, P.1.1 i P1.2 zostały sporządzone na wniosek właścicieli, dlatego też nie można mówić o poniesieniu rzeczywistej szkody lub ograniczeniu w korzystaniu z nieruchomości. Nie nastąpi również obniżenie wartości nieruchomości.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Ustalenia projektu zmiany planu umożliwią rozwój działalności gospodarczej prowadzonej przez wnioskodawców, a tym samym na rozwój gospodarczy gminy. 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 ładu przestrzennego.

Wójt Gminy Miejsce Piastowe