

## **UZASADNIENIE**

do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Świlcza

z dnia .....

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2018  
w miejscowości Trzciana

Prace nad Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2018 w miejscowości Trzciana zwanym dalej „planem” podjęto w związku z uchwałą Nr LXIV/507/2018 Rady Gminy Świlcza z dnia 1 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2018 w miejscowości Trzciana.

Obszar objęty opracowaniem planu położony jest w miejscowości Trzciana. Część obszaru objętego opracowaniem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego ustaleniami teren objęty planem jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przeznaczenie to nie zapewnia zagospodarowania obszaru zgodnego z aktualnymi potrzebami gminy i planami inwestycyjnymi. W stanie istniejącym obszar ten obejmuje tereny istniejącej zabudowy techniczno-produkcyjnej i nieużytkowane tereny rolnicze. Przez obszar przebiega linia elektroenergetyczna 15kV, biegnąca do stacji transformatorowej. Od południa obszar sąsiaduje z drogą krajową nr 94. Wzdłuż drogi nr 94 biegną gazociągi wysokoprężne DN400 i DN700. W sąsiedztwie obszaru od strony północnej biegnie droga gminna i znajdują się tereny użytkowane rolniczo, a w dalszej odległości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną. Od strony wschodniej obszar graniczy z ciekim prowadzącym okresowo wody. Na zachód od obszaru objętego opracowaniem znajduje się cmentarz. Dostęp komunikacji kołowej do tego obszaru jest możliwy z istniejących dróg publicznych gminnych i z drogi krajowej istniejącymi zjazdami.

Celem planu jest określenie przeznaczenia terenu, a także zasad jego obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, z możliwością przeznaczenia większej części terenu pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, z dopuszczonymi

usługami, która stanowić będzie uzupełnienie zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie obszaru.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia ustaleń dotyczących:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Po podjęciu uchwały nr LXIV/507/2018 Rady Gminy Świlcza z dnia 1 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/2018 w miejscowości Trzciana, przystępując do sporządzania projektu przedmiotowego planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 3 września 2019 r.

Pisemnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granicę opracowania i wyznaczając termin składania wniosków do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Wójt Gminy Świlcza rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami studium. Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Dla obszaru objętego opracowaniem uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.).

Ustalenia planu spowodują zwiększenie wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związane z poszerzeniem drogi publicznej klasy „dojazdowa” 1KDD i 2KDD wraz z uzupełnieniem sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w studium stwierdzono, iż przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza, uchwalonego uchwałą Nr III/29/2002 Rady Gminy Świlcza z dnia 30 grudnia 2002 r.

(zmienionego uchwałami Rady Gminy Świlcza: Nr XIX/196/2008 z dnia 4 lipca 2008 r., Nr XLIV/404/2010 z dnia 28 czerwca 2010 r., Nr XVIII/129/2012 z dnia 28 lutego 2012 r., Nr XXIV/190/2012 z dnia 27 lipca 2012 r., Nr XLIV/343/2013 z dnia 30 października 2013 r., Nr XIX/123/2016 z dnia 7 marca 2016 r., Nr XXV/170/2016 z dnia 27 czerwca 2016 r., Nr XLIX/340/2017 z dnia 23 października 2017 r., Nr VI/56/2019 z dnia 25 lutego 2019 r., Nr XXII/182/2020 z dnia 30 marca 2020 r. oraz Nr XXX/247/2020 z dnia 27 listopada 2020 r.

Jednocześnie stwierdza się, że w planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne w dostosowaniu do funkcji planowanej zabudowy w tym obszarze tzn. zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej i handlowej.

Ustalenia planu zawierają wymagania w zakresie ochrony środowiska, w tym ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska,

przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Cały obszar objęty planem jest położony w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika. Część obszaru objętego planem jest położona w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej, zawiera też ustalenia w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy obszar stanowi powiększenie istniejącego terenu zabudowy.

W wyniku realizacji ustaleń planu następuje zmiana funkcji terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej z dopuszczeniem usług oraz wprowadzenie zabudowy techniczno-produkcyjnej na tereny dotychczas użytkowane rolniczo.

Tereny zabudowy wyznaczone w planie posiadają dostęp do istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

W procesie przygotowywania projektu planu miejscowego uwzględniono prawo własności. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na zmiany w zakresie przeznaczenia terenu w odpowiedzi na wnioski i uwagi mieszkańców.

Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu objętego opracowaniem oraz nie związanych z jego obsługą.

Ustalenia planu uwzględniają także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac

planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze planistycznej. Plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa i ocenia wpływ uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego w porównaniu do ustaleń planu obowiązującego. Ustalenia planu miejscowego określają minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem,
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie gminy. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu mają możliwość dostępu do komunikacji publicznej,
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Obszar objęty planem stanowi teren z możliwością dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. w obszarach o 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność projektu planu z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Świlcza w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej uchwałą Nr XXIV/161/2016 Rady Gminy Świlcza z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ww. analizie obowiązujący dla fragmentu przedmiotowego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 52/99 przyjęty uchwałą Nr XV/140/2000 Rady Gminy Świlcza z dnia 27 września 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Świlcza został określony jako częściowo nieaktualny. Większa część obszaru objętego opracowaniem nie posiada obowiązującego planu miejscowego.

W analizie wskazano, że gmina powinna sukcesywnie opracowywać plany miejscowe, co działa na korzyść mieszkańców i potencjalnych inwestorów, a planami miejscowymi należy obejmować obszary aktywności gospodarczej wynikające z potrzeb społeczno-gospodarczych, w związku z czym można stwierdzić, że ustalenia przedmiotowego planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Świlcza.

Przeznaczenie terenu określone ustaleniami planu będzie generowało dla gminy dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.