

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Gminy Świlcza

z dnia

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SAG i Szpital
Kliniczny” w miejscowości Świlcza i Rudna Wielka

Prace nad Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „SAG i Szpital Kliniczny” w miejscowości Świlcza i Rudna Wielka, zwanym dalej „planem”, podjęto w związku z uchwałą Nr XXII/175/2020 Rady Gminy Świlcza z dnia 30 marca 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SAG i Szpital Kliniczny” w miejscowości Świlcza i Rudna Wielka.

Obszar objęty opracowaniem jest położony w miejscowości Świlcza i Rudna Wielka. Obszar ten posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 3/2006 w miejscowościach Świlcza i Rudna Wielka, przyjęty uchwałą Nr XVII/124/2012 Rady Gminy Świlcza z dnia 20 stycznia 2012 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2012 r. poz. 1961, ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXVII/183/2016 Rady Gminy Świlcza z dnia 30 lipca 2016 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2016 r. poz. 3001. Zgodnie z tym planem obszar objęty opracowaniem jest przeznaczony pod tereny rolnicze z możliwością lokalizacji zbiornika retencyjnego. W zachodniej części obszaru objętego opracowaniem wyznaczony jest teren wskazany pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW, z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

Celem opracowania projektu planu było określenie nowego przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania obszaru stanowiącego teren rolniczy w dotychczasowych ustaleniach planu miejscowego, a także zasad jego obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie opieki zdrowotnej oraz szkolnictwa wyższego nauki wraz z towarzyszącą zabudową usługową.

W obszarze objętym opracowaniem planowana jest lokalizacja inwestycji Uniwersytetu Rzeszowskiego polegającej na budowie „Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego” w ramach

Wieloletniego Programu Rozwoju Uczelni na lata 2019 -2026. Infrastruktura Uniwersytetu Rzeszowskiego będzie obejmowała Uniwersytecki Szpital Kliniczny, Centrum Diagnostyki Medycznej i Medycyny Spersonalizowanej oraz Uniwersytecki Ośrodek Zdrowia Psychicznego. W obszarze tym dopuszczona jest też lokalizacja innych obiektów o charakterze medycznym, w tym również obiektów Szkolnictwa Wyższego o charakterze dydaktyczno — naukowo — badawczym.

Dla lokalizacji ww. funkcji w projekcie planu przeznaczono tereny zabudowy usługowej 1U i 2U. Tereny te są wyznaczone w obszarze, który zgodnie z poprzednio obowiązującym planem miejscowych stanowił teren rolniczy.

W zachodniej części obszaru objętego opracowaniem, tak jak w obowiązującym dotychczas planie miejscowym, wyznaczono tereny 1P/E i 2P/E obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy związanej z produkcją energii z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej 1E. W terenach 1P/E i 2P/E mogą być także lokalizowane urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW w zakresie urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 2021 r., poz. 1372). 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 2021 r. poz. 247 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 XXII/175/2020 Rady Gminy Świlcza z dnia 30 marca 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SAG i Szpital Kliniczny” w miejscowości Świlcza i Rudna Wielka, 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 25 września 2020 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 nie występowała konieczność uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326). Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w odniesieniu się do obszaru objętego planem obejmują rozbudowę i budowę systemów infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej oraz realizację dróg.

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. z późn. zm.

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 2021 r. poz. 741 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 usługowej, produkcyjnej, składów, magazynów, zabudowy związanej z produkcją energii.

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 opracowaniem znajduje się w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów i w granicach projektowanego obszaru ochronnego tego zbiornika.

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 walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy obszar w części strefy przewidzianej dla lokalizacji obiektów produkcyjnych i magazynowych jest już przygotowany pod inwestycje. Obszar, w którym planowana jest lokalizacja zabudowy usługowej w zakresie opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego i nauki z racji swojej powierzchni i lokalizacji w bliskim sąsiedztwie Rzeszowa jest predysponowany do kompleksowego zagospodarowania pod planowaną funkcję szpitala z zabudową towarzyszącą.

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. Lokalizacja planowanych funkcji w obszarze objętym opracowaniem nie wynika bezpośrednio z potrzeb gminy w tym zakresie. Zapotrzebowanie na lokalizację inwestycji usługowej związanej z ochroną zdrowia ma charakter ponadlokalny, jest wynikiem porozumień pomiędzy Gminą Świlcza a Uniwersytetem Rzeszowskim w zakresie

umożliwienia lokalizacji inwestycji Uniwersytetu Rzeszowskiego polegającej na budowie „Uniwersyteckiego Szpitala Klinicznego” w ramach Wieloletniego Programu Rozwoju Uczelni na lata 2019 -2026.

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. Zmniejszenie transportochłonności układu przestrzennego osiągnięto poprzez dogęszczenie struktury przestrzennej planowanych funkcji wysokim wskaźnikiem intensywności zabudowy, przy zachowaniu dostępności komunikacyjnej terenów, poprzez powiązanie istniejącego systemu komunikacji drogowej z projektowanym w

planie układem dróg wewnętrznych. Ustalenia planu miejscowego przewidują lokalizację parkingów, a także określają minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego opracowaniem,

- możliwość organizacji publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w powiązaniu komunikacyjnym z miastem Rzeszów,
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby komunikacji 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.

Uchwała Nr XXII/175/2020 Rady Gminy Świlcza z dnia 30 marca 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SAG i Szpital Kliniczny” w miejscowości Świlcza i Rudna Wielka, którą zainicjowano podjęcie prac nad przedmiotowym planem, została podjęta po dokonaniu ww. analizy i po przyjęciu jej wyników 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 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.