

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Gminy Świlcza

z dnia

w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 9/2006
w miejscowości Bratkowice

Prace nad zmianą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 9/2006 w miejscowości Bratkowice, zwaną dalej „zmianą planu”, podjęto w związku z uchwałą Nr XXII/179/2020 Rady Gminy Świlcza z dnia 30 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 9/2006 w miejscowości Bratkowice.

Obszar objęty zmianą planu jest położony w miejscowości Bratkowice. Obszar ten położony jest w sąsiedztwie drogi powiatowej 2150R Kupno-Bratkowice-Trzciana. Obszar ten obejmuje Park podworski w Bratkowicach, stanowiący pozostałość dawnego założenia dworsko - parkowego wpisanego decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z siedzibą w Przemyśle jako dobro kultury do rejestru zabytków. Jedynym reliktem dawnego terenu folwarcznego jest obecnie już tylko kapliczka św. Jana Nepomucena. Na terenie parku znajduje się też plac zabaw dla dzieci. Obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 9/2006 w miejscowości Bratkowice został przyjęty Uchwałą Nr XV/136 /2008 Rady Gminy Świlcza z dnia 29 stycznia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 15 poz. 381). Zgodnie z tym planem większość terenu objętego opracowaniem jest przeznaczona pod tereny zieleni urządzonej z dopuszczoną możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług w ograniczonym zakresie.

Celem opracowania zmiany planu było określenie nowych zasad zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem, w związku z zamiarem umożliwienia przeznaczenia części obszaru parku Podworskiego, stanowiącego teren zieleni urządzonej, pod zabudowę usługową w zakresie opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej, kultury, edukacji, gastronomii, usług hotelarskich.

Najistotniejszą zmianą jaką wprowadza projekt zmiany planu jest umożliwienie lokalizacji większej intensywności zabudowy we wschodniej części obszaru objętego opracowaniem w terenie 1U/ZP, (który zastępuje dotychczasowy teren 2ZP) w porównaniu do możliwości zagospodarowania tego terenu na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

Projekt zmiany planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2022 r., poz. 559 z późn. zm.). Do projektu zmiany 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. 2373 z późn. zm.).

W obszarze objętym zmianą planu nie zachodzą przesłanki do określenia ustaleń dotyczących:

- 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/179/2020 Rady Gminy Świlcza z dnia 30 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 9/2006 w miejscowości Bratkowice, przystępując do sporządzania projektu przedmiotowej zmiany planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 12 marca 2021 r.

Pisemnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany 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 zmiany planu.

Do projektu zmiany 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 z późn. zm.). Projekt zmiany planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w odniesieniu się do obszaru objętego zmianą planu obejmują uzupełnienia systemów infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej oraz realizację drogi publicznej.

Ustalenia dotyczące inwestycji w tym zakresie zawiera już obowiązujący plan miejscowy. Ustalenia zmiany planu nie spowodują zwiększenia wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w tym zakresie.

Jednocześnie stwierdza się, że w zmianie planu 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 2022 r. poz. 503).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki urbanistyczne w dostosowaniu do funkcji planowanej zabudowy w tym obszarze tzn. zabudowy usługowej w zakresie opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej, kultury, edukacji, gastronomii, usług hotelarskich, z uwzględnieniem jej położenia w granicach zabytkowego parku podworskiego.

Ustalenia zmiany 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 poza granicami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”, jest natomiast położony w granicach obszaru Natura 2000 Puszcza Sandomierska PLB 180005 oraz w granicach Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują ustalenia określone w uchwale Nr XXXIX/785/13 Sejmiku

Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r. w sprawie Mielecko-Kolbuszowsko-Głogowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 12 listopada 2013 r. poz. 3588 z późn. zm.).

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w zmianie planu uwzględniono ustalenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej, a także ustalenia w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia zmiany planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy obszar jest predysponowany do kompleksowego zagospodarowania pod planowaną funkcję zabudowy usługowej z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej, kultury, edukacji, gastronomii, usług hotelarskich wraz z zielenią urządzoną.

Tereny zabudowy wyznaczone w zmianie planu posiadają dostęp do istniejących i projektowanych dróg publicznych.

W procesie przygotowywania projektu zmiany planu 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 wynika z potrzeb gminy w tym zakresie.

W zmianie planu uwzględniono wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu objętego opracowaniem oraz nie związanych z jego obsługą.

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

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu zmiany 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 zmiany planu w procedurze planistycznej. W zmianie planu uwzględniono również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb zmiany planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa i ocenia wpływ uchwalenia zmiany planu na dochody i wydatki gminy oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

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

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Zmniejszenie transportochłonności układu przestrzennego osiągnięto poprzez dogęszczenie struktury przestrzennej planowanej funkcji usługowej poprzez umożliwienie realizacji zabudowy o wyższym wskaźniku intensywności zabudowy, przy zachowaniu planowanej obsługi komunikacyjnej terenów. 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 zmiany planu uwzględniają potrzeby komunikacji pieszych i rowerzystów.

Obszar objęty zmianą planu stanowi teren z możliwością dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. stanowi obszar 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 zmiany 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/179/2020 Rady Gminy Świlcza z dnia 30 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 9/2006 w miejscowości Bratkowice, którą zainicjowano podjęcie prac nad przedmiotową zmianą planu, 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 przedmiotowej zmiany planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Świlcza.

Teren objęty opracowaniem stanowi własność gminy, z tego względu nie przewiduje się, aby zmiana planu miała wpływ na dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu. Zmiana planu powoduje wzrost wartości nieruchomości gminnej.