

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XIII/132/2019
RADY GMINY DĘBICA
z dnia 26 listopada 2019

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: obszaru „Zawada – Park” – położonego w miejscowości Zawada, po południowej stronie drogi krajowej, pomiędzy drogą powiatową a granicą gminy Dębica, obszaru „Zawada – cmentarz” – położonego w miejscowości Zawada przy drodze powiatowej i obejmującego tereny położone wokół istniejącego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem, obszaru „Brzeźnica – Jasna” – położonego w miejscowości Brzeźnica, w rejonie ulic: Kolejowa, Słoneczna, Jasna – etap I

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXIV/251/2016 Rady Gminy Dębica z dnia 21 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: obszaru „Zawada – Park” – położonego w miejscowości Zawada, po południowej stronie drogi krajowej, pomiędzy drogą powiatową a granicą gminy Dębica, obszaru „Zawada – cmentarz” – położonego w miejscowości Zawada przy drodze powiatowej i obejmującego tereny położone wokół istniejącego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem, obszaru „Brzeźnica – Jasna” – położonego w miejscowości Brzeźnica, w rejonie ulic: Kolejowa, Słoneczna, Jasna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje dwa obszary, które położone są w miejscowości Zawada przy drodze powiatowej i obejmującego tereny położone wokół istniejącego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem oraz w miejscowości Brzeźnica, w rejonie ulic: Kolejowa, Słoneczna, Jasna. Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębica, przyjętego Uchwałą Nr I/5/98 Rady Gminy Dębica z dnia 10 marca 1998 r. z późniejszymi zmianami.

Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 22 ha w miejscowości Zawada i ok. 33 ha w miejscowości Brzeźnica. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załączniki nr 1 i 2 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

W obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: obszaru „Zawada – Park” – położonego w miejscowości Zawada, po południowej stronie drogi krajowej, pomiędzy drogą powiatową a granicą gminy Dębica, obszaru „Zawada – cmentarz” – położonego w miejscowości Zawada przy drodze powiatowej i obejmującego tereny położone wokół istniejącego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem, obszaru „Brzeźnica – Jasna” – położonego w miejscowości Brzeźnica, w rejonie ulic: Kolejowa, Słoneczna, Jasna – etap I obowiązują obecnie:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dębica, przyjęty uchwałą Nr I/2/2001 Rady Gminy Dębica z dnia 9 lutego 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębica;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dębica, przyjęty uchwałą Nr V/52/02 Rad Gminy Dębica z dnia 28 sierpnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębica.

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono celem uporządkowania i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej, wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową, oraz usługową i połączenia ich z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej lub zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, teren zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy usługowej oraz tereny cmentarzy, tereny lasów, tereny zieleni nieurządzonej, tereny wód powierzchniowych, rowy, a także tereny komunikacji: teren komunikacji samochodowej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy i wyznaczono nowe, niezbędne połączenia komunikacyjne;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy przewiduje dołączenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej głównie wzdłuż istniejących dróg, nowe tereny zabudowy mieszkaniowej przylegają do już istniejących lub nowoprojektowanych dróg;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębica” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębica, przyjętej Uchwałą Nr L/564/2018 Rady Gminy Dębica z dnia 11 października 2018 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Dębica, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie miasta dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych miasta, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Saldo bilansu wydatków i dochodów oszacowane w prognozie skutków finansowych jest ujemne (prognozowane wydatki budżetu gminy przewyższają dochody).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: obszaru „Zawada – Park” – położonego w miejscowości Zawada, po południowej stronie drogi krajowej, pomiędzy drogą powiatową a granicą gminy Dębica, obszaru „Zawada – cmentarz” – położonego w miejscowości Zawada przy drodze powiatowej i obejmującego tereny położone wokół istniejącego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem, obszaru „Brzeźnica – Jasna” – położonego w miejscowości Brzeźnica, w rejonie ulic: Kolejowa, Słoneczna, Jasna – etap I nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag, ponieważ do planu nie złożono żadnych uwag.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Dębica podjęła Uchwałę Nr XXIV/251/2016 Rady Gminy Dębica z dnia 21 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: obszaru „Zawada – Park” – położonego w miejscowości Zawada, po południowej stronie drogi krajowej, pomiędzy drogą powiatową a granicą gminy Dębica, obszaru „Zawada – cmentarz” – położonego w miejscowości Zawada przy drodze powiatowej i obejmującego tereny położone wokół istniejącego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem, obszaru „Brzeźnica – Jasna” – położonego w miejscowości Brzeźnica, w rejonie ulic: Kolejowa, Słoneczna, Jasna;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 26 kwietnia 2017 r. (w ustawowym terminie do planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych);
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii GKUA;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) wydzielono obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: obszaru „Zawada – Park” – położonego w miejscowości Zawada, po południowej stronie drogi krajowej, pomiędzy drogą powiatową a granicą gminy Dębica, obszaru „Zawada – cmentarz” – położonego w miejscowości Zawada przy drodze powiatowej i obejmującego tereny położone wokół istniejącego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem, obszaru „Brzeźnica – Jasna” – położonego w miejscowości Brzeźnica, w rejonie ulic: Kolejowa, Słoneczna, Jasna – etap I;
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 26 sierpnia 2019 r. do 16 września 2019 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 9 września 2019 r.;
- 11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 30 września 2019 r.;
- 12) w ustawowym terminie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi;
- 13) przedstawiono Radzie Gminy Dębica projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2018 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Dębicy zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Dębica projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: obszaru „Zawada – Park” – położonego w miejscowości Zawada, po południowej stronie drogi krajowej, pomiędzy drogą powiatową a granicą gminy Dębica, obszaru „Zawada – cmentarz” – położonego w miejscowości Zawada przy drodze powiatowej i obejmującego tereny położone wokół istniejącego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem, obszaru „Brzeźnica – Jasna” – położonego w miejscowości Brzeźnica, w rejonie ulic: Kolejowa, Słoneczna, Jasna – etap I. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.