

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „Pielnia 1/2018”

- na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu -

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 29 czerwca 2018 r. UCHWAŁY NR LII/361/2018 RADY GMINY ZARSZYN w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „Pielnia 1/2018” dla obszaru wskazanego na załączniku graficznym do uchwały.

Stosownie do przepisu art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Zarszyn. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia planu, jednak przewidywane ustalenia tej zmiany nie są zgodne z ustaleniami SUiKZP Gminy Zarszyn i wymagają zmiany tego dokumentu.

W projekcie MPZP „Pielnia 1/2018” obszar o powierzchni około 5,4 ha przeznacza się pod:

- teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony symbolem 1P/U,
- teren komunikacji – drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW.

Część graficzna planu, stanowiąca integralną część uchwały, obejmuje załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, sporządzony na aktualnej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sanoku.

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 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 planu nie zawiera ustaleń z zakresu realizacji planowanej infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, tak więc brak jest przedmiotowego załącznika.*

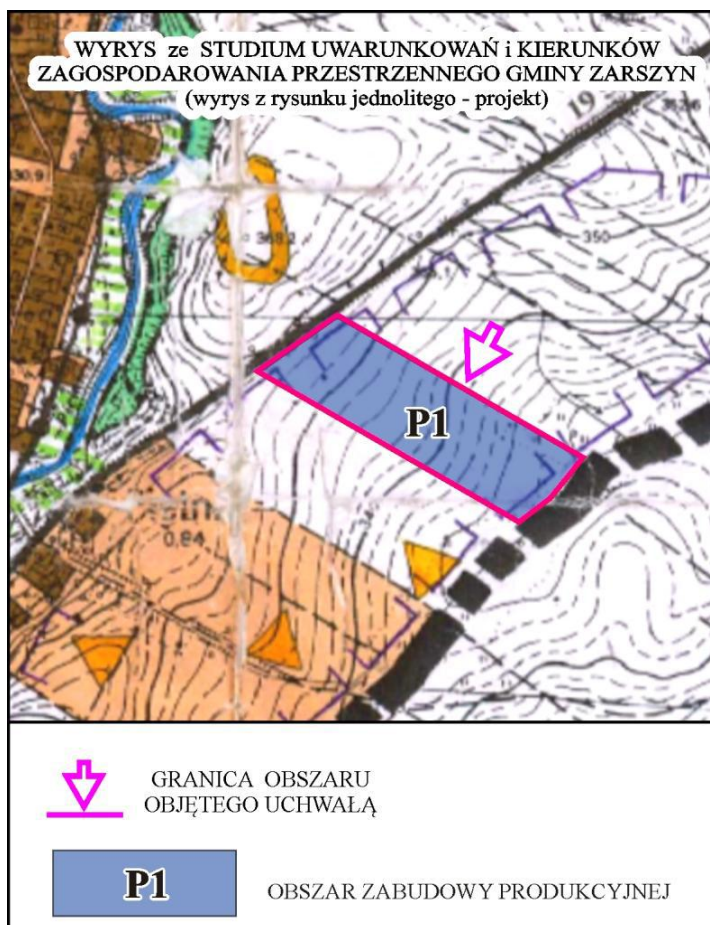
Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „Pielnia 1/2018” został przedstawiony do opiniowania i uzgodnień, uzyskując pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji.

W chwili obecnej projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „Pielnia 1/2018” jest wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu planu w czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag można wnosić uwagi.

Projekt MPZP „Pielnia 1/2018” nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Zarszyn uchwalonego Uchwałą Nr IV/27/2002 Rady Gminy Zarszyn z dnia 30 grudnia 2002 r. z późn. zm.

W projekcie zmiany Studium obszar objęty planem zostały określony jako *obszar zabudowy produkcyjnej* o symbolu P1. Wyznaczenie tego obszaru ma umożliwić lokalizację zabudowy produkcyjnej (m. in. budynki i hale produkcyjne), składów, magazynów, hurtowni, zakładów przetwórczych i remontowych, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów oraz placów manewrowych i parkingów. Dopuszczono również zabudowę usługową z wyłączeniem usług publicznych.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego „Pielnia 1/2018” uwzględnia kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu oraz inne ustawowe ustalenia określone w obowiązującym i w projekcie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Zarszyn, tym samym nie narusza jego ustaleń.



Projekt MPZP „Pielnia 1/2018” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, został opracowany 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 2018 r. poz. 2081 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 planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy zachowane.

## UZASADNIENIE

### do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Pielnia 1/2018”

- na etapie wyłożenia projektu 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Struktura przestrzenna została zaprojektowana z zachowaniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. art. 15 ust 2 określającego obowiązkowy zakres ustaleń planu. Zapisy planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego i projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zarszyn. Ustalone projektem planu przeznaczenie, dopuszczenia i zakazy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, są tymi elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

*2) walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Obszar planu położony jest poza obszarami prawnie chronionymi. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w planie jego ustaleń. Ustalenia planu dostosowane zostały do wymagań aktualnych przepisów prawnych. Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie przede wszystkim na nienaruszaniu ustaleń zawartych w planie

*3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

Ustalenia MPZP „Pielnia 1/2018” uwzględniają obecne uwarunkowania i wnioski z prognozy oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

*4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

Na obszarze objętym planem brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

*5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zapewnione zostały poprzez dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

*6) walory ekonomiczne przestrzeni;*

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, której wartość po realizacji ustaleń planu wzrośnie. Przeznaczenie terenu pod zabudowę produkcyjno-usługową wraz z ustalonymi zasadami zagospodarowania, parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego ma na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

*7) prawo własności;*

Regulacje zawarte w planie nie naruszają prawa własności. Obszar objęty planem jest własnością osób fizycznych i w zdecydowanej większości osoby na wniosek której przystąpiono do sporządzenia planu. Zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag) mają na celu poszanowanie prawa własności.

*8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt 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*

Projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny. Interes publiczny reprezentowany jest przez organy administracji publicznej (art.17. pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), których wnioski zostały w projekcie planu uwzględnione.

*10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

W ustaleniach MPZP „Pielnia 1/2018” określone zostały zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, tj. zaopatrzenia w wodę, energię, gaz, ogrzewanie, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz gospodarki odpadami. W planie 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 planu wynika z przepisów art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Biorąc pod uwagę ww. ustawy w toku prac nad opracowaniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Pielnia 1/2018” zapewniono udział społeczeństwa. W trakcie procedury sporządzania planu miejscowego Wójt Gminy Zarszyn, jako organ opracowujący projekt planu podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie 21 dni od daty ukazania informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu została ogłoszona w prasie miejscowej i przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej i w BIP Gminy Zarszyn,
- informację o wyłożeniu projektu MPZP „Pielnia 1/2018” do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu planu miejscowego została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP Gminy Zarszyn. We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano miejsce, w którym projekt 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 planu. Projekt planu miejscowego w ustalonym okresie wyłożenia będzie udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Gminy Zarszyn oraz opublikowany na stronie internetowej i w BIP Gminy Zarszyn.

*12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania 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 „Pielnia 1/2018” zapewniają odpowiednią jakość i ilość wody poprzez zaopatrzenie z wodociągu publicznego i indywidualnych ujęć wody.

#### 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.*

Obszar objęty planem przeznaczony pod teren zabudowy produkcyjno-usługowej stanowi w większości własność wnioskodawcy a zarazem inwestora. Tak, więc przedmiotowy plan ma charakter celowy i spełni oczekiwania wnioskodawcy. Przy opracowaniu projektu planu wzięto pod uwagę stanowiska wyrażone we wnioskach organów administracji publicznej (art.17 pkt 2 Ustawy o pizp). Brano również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu, w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla obszaru gminy Zarszyn i prognozę finansową skutków uchwalenia planu. W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia MPZP „Pielnia 1/2018” nie wpłynęło żaden wniosek.

#### Art. 1 ust.4

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

W MPZP „Pielnia 1/2018” nie wprowadza się terenów pod zabudowę mieszkaniową. Zapisy planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i wpłyną na efektywne gospodarowanie przestrzenią.

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.*

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt Gminy Zarszyn dokonał analizy zasadności przystąpienia do jego sporządzenia, uznając że jak najbardziej jest to uzasadnione.

*W analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętej Uchwałą Nr XVII/136/16 Rady Gminy Zarszyn z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie oceny aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz "Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zarszyn" stwierdzono: „Dla długofalowej polityki, proponuje się preferowanie opracowania planów dla poszczególnych miejscowości gminy, w kolejności wynikającej z konieczności podporządkowania rozwoju zabudowy w centrum gminy, zapotrzebowania na inwestycje, a także ze względów na istniejące uwarunkowania oraz potrzebę ochrony dziedzictwa kulturowego (..)”. Sporządzany projekt MPZP „Pielnia 1/2018” jest zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy - realizacja zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawcy.*

Ad 3

*wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wskazuje, że realizacja ustaleń 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 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 planu naliczeniu opłaty planistycznej.

Gmina nie będzie ponosić żadnych kosztów związanych z realizacją ustaleń planu. W obszarze planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego ani wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej, która należałaby do zadań własnych gminy.

Realizacja planowanych inwestycji przyczyni się do zwiększenia potencjału gospodarczego gminy, co może przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy. Ponadto ustalenia planu umożliwiają zainwestowanie terenu w ramach obowiązującego prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz poszanowaniem ładu przestrzennego.

*Wójt Gminy Zarszyn*