

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1/2023 TERENÓW POD
ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W MIEJSCOWOŚCIACH WILCZA WOLA,
PLĄZÓWKA I KOPCIE – ETAP I

1. PODSTAWY ORACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2023 terenów pod zabudowę mieszkaniową w miejscowościach Wilcza Wola, Płazówka i Kopcie stanowi realizację uchwały Nr LIX/403/2023 Rady Gminy Dzikowiec z dnia 21 grudnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2023 terenów pod zabudowę mieszkaniową w miejscowościach Wilcza Wola, Płazówka i Kopcie.

Celem sporządzenia miejscowego planu jest anulowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu pod las i określenie dla tego terenu nowego przeznaczenia - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z wnioskami jego właścicieli.

Tereny objęte opracowaniem wskazane w części graficznej do uchwały - załączniki od nr 1 do 8 położone są w granicach obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 10/7/99 Gminy Stary Dzikowiec, uchwalonego uchwałą Nr XI/53/99 Rady Gminy w Starym Dzikowcu z dnia 29 czerwca 1999r. (ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego nr 18 z dnia 20 sierpnia 1999 r., poz. 1047), w którym to te tereny przeznaczone są pod zalesienie.

Ponadto działki objęte projektem w większości nie są sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako las oraz niewielka ich część jest porośnięta samosiejka, znajdują się w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, na sąsiednich działkach zostały ustalone warunki zabudowy, w bliskim sąsiedztwie terenów znajdują się niezbędne media.

Projekt miejscowego planu opracowano w dostosowaniu do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami) oraz stosownie do

właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609).

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne oraz uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzikowiec uchwalonego uchwałą Nr XXXXIII/244/2002 Rady Gminy Dzikowiec z dnia 18 lutego 2002 r. z późniejszymi zmianami.

Realizacja postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2023 terenów pod zabudowę mieszkaniową w miejscowościach Wilcza Wola, Płazówka i Kopcie nie spowoduje zmian dotyczących oddziaływania na środowisko, określonych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej w odniesieniu do tego planu.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzikowiec teren objęty miejscowym planem położony jest w obszarze oznaczonym symbolem 7MN i jest wskazany jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, z następującymi zapisami:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej na rysunku Studium **7MN** w granicy VI zmiany Studium:

Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – do 13,0 m.

Wytyczne do planów miejscowych w granicach każdego terenu oznaczonego symbolem **7MN**:

- dopuszcza się funkcję usługową w dowolnych proporcjach,
- należy zaprojektować drogi – według potrzeb oraz uwzględnić istniejące drogi,,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych - przed odprowadzeniem do środowiska należy podczyścić,
- dopuszcza się małe zbiorniki retencyjne,

- w miejscowości Płazówka w terenie oznaczonym jako PI, należy zachować strefę ochronną – wolną od zabudowy o promieniu 5,0 m od nieczynnego otworu poszukiwawczego gazu ziemnego,
- należy uwzględnić:
 - stanowiska archeologiczne w granicy terenów PI, i PII (miejscowość Płazówka),
 - położenie terenów w obszarze Natura 2000 OSO PLB180005 „Puszcza Sandomierska”,
 - położenie terenów w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 426 „Dolina Kopalna Kolbuszowa” (z wyjątkiem terenu położonego w miejscowości Wilcza Wola WWI),
 - położenie terenów Sokołowsko – Wilczowolskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (z wyjątkiem terenu położonego w miejscowości Płazówka PIII),
 - położenie część terenów w strefie K – Ochrony Krajobrazu Kulturowego,
 - istniejące ciekі wodne, sieci energetyczne średniego napięcia.

2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2023 terenów pod zabudowę mieszkaniową w miejscowościach Wilcza Wola, Płazówka i Kopcie, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń.

W trakcie prac nad projektem planu opracowano:

- 1) ocenę istniejącego zagospodarowania terenu,

- 2) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe,
- 3) prognozę oddziaływania na środowisko.

Ponadto z uwagi na występujące w granicach opracowania użytku gruntu Ls – las, opracowano wnioski i wstępiono do Marszałka Województwa Podkarpackiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne o powierzchni 2,3391. Decyzją znak: RG-I.7151.31.2024.KG z dnia 22.01.2025r. Marszałek Województwa Podkarpackiego wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych o pow. 0,0426 ha, na których zaplanowano tereny dróg dojazdowych 1KDD i 3KDD, natomiast na pozostałych terenach nie wyraził zgody. W związku z tym konieczna była korekta granic opracowania miejscowego planu – pomniejszenie o tereny które nie uzyskały zgody, i procedowanie projektu jako etap I.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 (Dz. U. z 2024 poz. 1112). Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ropczycach uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w trybie postępowania przewidzianego w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku powyższego uzyskano uzgodnienia i opinie właściwych instytucji i organów.

W wyniku złożonych na etapie uzgodnień i opiniowania uwag instytucji i organów, dokonano korekty jego ustaleń w następującym zakresie:

- 1) zgodnie z postanowieniem Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: Rz-IRN.5150.96.2024.AK z dnia 04.09.2024r., uwzględniono warunki zawarte ww. postanowieniu dotyczące pkt 1 i 2, natomiast warunek pkt 3 odnośnie wprowadzenia zapisu w treści uchwały dotyczący konieczności uzyskania pozwolenia

konserwatorskiego myśl art. 36 ust. 1 pkt 5 w związku z lokalizacją obszaru inwestycyjnego na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków, nie został uwzględniony, gdyż zgodnie z Zasadami Techniki Prawodawczej takie pozwolenia wynikają z innych przepisów, a informowanie o nich w uchwale mpzp jest niewłaściwe.

- 2) Pismem Okręgowy Urząd Górniczy w Krośnie znak: KRO.5110.64.2024.KK z dnia 11.09.2024r. informuje, iż w granicach terenu objętego projektem planu występuje następujący teren górniczy: Wilcza Wola–1 - wyznaczony decyzją Marszałka Województwa podkarpackiego z dnia 21.02.2022r., znak: OS-IV.7422.4,.2022.TG. Po analizie wynika, że przedmiotowy teren górniczy położony jest poza granicami obszaru objętego opracowaniem.

Projekt planu w dniach **od 7 marca do 7 kwietnia 2025 r.** został przekazany do konsultacji społecznych, w trakcie którego w dniu 19 marca 2025r. zorganizowano spotkanie otwarte.

3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 2 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania powyższe zostały zrealizowane w projekcie planu m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg oraz wydzielanych dojazdów wewnętrznych. Zaprojektowanie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie czytelnego układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalona w planie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna spełnia i uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu. Zaproponowano takie formowanie architektury projektowanej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów, ich kolorystyki oraz wskaźników zabudowy, które stanowią kontynuację oraz uzupełnienie walorów krajobrazowych Gminy Dzikowiec, w tym bezpośrednio sąsiadujących terenów zabudowy zagrodowej.

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

Przedmiotowy teren uzyskał zgodę na przeznaczenie gruntów na cele nieleśne w części zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, ustalono, iż przedmiotowy teren położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, poza obszarami i terenami górniczymi oraz poza udokumentowanymi złożami surowców naturalnych. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem, należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń.

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

Obszar planu miejscowego położony jest poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte formami ochrony konserwatorskiej oraz stanowiące dobra kultury współczesnej przewidziane w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Występują stanowiska archeologiczne, które zostały wskazane w części graficznej projektu mpzp.

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

Ustalona w planie miejscowym funkcja nie będzie miała negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszy bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy mieszkaniowej w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalone w planie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stanowi spełnienie potrzeb inwestycyjnych na przedmiotowym terenie. Z uwagi na lokalizację oraz bliskie położenie przy drogach publicznych, zabudowa mieszkaniowa stanowić będzie optymalne wykorzystanie terenu z zachowaniem niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz charakteru jednostki osadniczej.

7) prawo własności:

Obszar objęty planem poza gruntami pod układem komunikacji publicznej, stanowi własność prywatną.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Plan nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Dlatego też nie ma uzasadnienia wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

Wymagania w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrożających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

9) potrzeby interesu publicznego:

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, iż potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną oraz komunikacyjną. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek nie dotyczą przedmiotowego projektu planu;

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie przedmiotowego obszaru w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych.

Dojazd do wydzielanych działek budowlanych będzie realizowany przez komunikację publiczną i wewnętrzną, wydzielaną w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały uwzględnione w treści uchwały;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

- w zawiadomieniach, obwieszczeniu i ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podano termin oraz zasady składania wniosków przez wszystkich zainteresowanych,
- ogłoszenie i obwieszczenie o konsultacjach społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zaplanowano w dniach **od 7 marca do 7 kwietnia 2025 r.** z terminem składania uwag do 7 kwietnia 2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, zaplanowana jest na 19 kwietnia 2025 r. W wyznaczonym terminie konsultacji można składać uwagi do projektu planu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia i obwieszczenia wyszczególnione w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Gminy Dzikowiec, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dzikowiec, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Istniejące sieci wodociągowe przebiegające w obrębie planu i jego bliskim sąsiedztwie, zapewniają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody oraz jej jakość zarówno do celów produkcyjnych jak i sanitarno – bytowych.

4. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 3 ustawy: 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:

- Dla przedmiotowego terenu nie występowały potencjalne konflikty interesów prywatnych i interesu publicznego wyrażane w formie wniosków czy uwag. Planowana funkcja jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami inwestorów oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.
- Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:
 - Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb MPZP Nr 1/2023
 - Wizja w terenie, analiza stanu istniejącego, analiza dostępnych baz danych dotyczących analizowanego terenu w tym zagospodarowania terenów sąsiednich,

- Analiza przykładowych form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod kątem możliwych rozwiązań architektonicznych.

5. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 4 ustawy: w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu dotyczy większości niezainwestowanych obszarów, który posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych, po których prowadzony jest główny ruch komunikacyjny, ściśle powiązany z istniejącą strukturą zabudowy mieszkaniowej gminy.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

nie dotyczy.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

W całym planie parametry projektowanych dojazdów wewnętrznych umożliwiają przemieszczanie się pieszych i realizację ścieżek rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy:

Przedmiotowe tereny objęte granicami planu zlokalizowany są w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na obszarach, które planuje się zagospodarować jako jednostki osadnicze oraz w sąsiedztwie terenów zabudowy zagrodowej na której w większości odchodzi się od użytkowania rolniczego.

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod

dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych do nowej, planowanej zabudowy:

Przedmiotowe tereny zlokalizowane są przy drogach publicznych oraz wyposażone są w niezbędną infrastrukturę techniczną z możliwością jej rozbudowy.

6. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy.

Zgodnie z przepisami art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ostatnia analiza i ocena zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dzikowiec opracowana była w roku 2024 r. Ustalenia tego dokumentu nie odnosiły się szczegółowo do przedmiotowego obszaru;

7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie przedmiotowego planu pozostaje bez bezpośredniego wpływu na wydatki związane z realizacją zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, gdyż utrwała on obowiązujące w tym zakresie ustalenia planu.

Celem uchwalenia planu jest osiągnięcie wymiernych skutków finansowych dla budżetu gminy, które będą pochodną ożywienia ruchu budowlanego na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.