

UZASADNIENIE
do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
„Zmysłówka 1/2021”,

- na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu -

Przedmiotowy projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Zmysłówka 1/2021” jest konsekwencją podjętej w dniu 30 czerwca 2021 r. Uchwała Nr XXX/213/21 Rady Gminy w Grodzisku Dolnym w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Zmysłówka 1/2021”.

Stosownie do art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 503), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia Planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grodzisko Dolne. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia planu.

Obszar objęty ustaleniami projektu Planu obejmuje działkę nr ewid. 1057/1 obręb Zmysłówka, gmina Grodzisko Dolne o powierzchni 0,5196 ha. Teren jest częściowo zabudowany budynkiem usługowym – przeznaczonym pod funkcje oświaty. Aktualnie budynek nie jest wykorzystywany, dostosowany do prowadzenia zajęć edukacyjnych, nie spełnia podstawowej funkcji przeznaczenia.

Do sporządzenia planu przystąpiono na wniosek Gminy Grodzisko Dolne. Celem opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Zmysłówka 1/2021” jest umożliwienie zmiany sposobu użytkowania budynku przeznaczonego pod funkcje oświaty na budynek dostosowany do pełnienia funkcji społecznych i socjalnych. Obszar objęty projektem Planu wyznacza:

- teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U z przeznaczeniem podstawowym pod usługi społeczne związane z kulturą, opieką zdrowotną, pomocą społeczną i socjalną oraz usługi sportu i rekreacji.
- teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL z podstawowym przeznaczeniem pod las

Część graficzna projektu Planu obejmuje, stanowiący integralną część uchwały, załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do uchwały uchwalającej planu załącza się wymagane załączniki, tj.

- załącznik rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (zostanie sporządzony, jeżeli uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie zostaną uwzględnione).
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- dane przestrzenne.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Zmysłówka 1/2021” jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grodzisko Dolne uchwalonego Uchwałą **NR XXVII/171/2008 RADY Gminy w Grodzisku Dolnym z dnia 02 października 2008 r. z późn. zm.**

Obowiązujące Studium Gminy Grodzisko Dolne dla terenu objętego projektem Planu w Kierunkach dotyczących służby zdrowia i opieki społecznej przewiduje m.in. „*lokalizację Domów Opieki Społecznej, z których jeden zostanie umieszczony w dotychczasowej szkole podstawowej*

w Zmysłówce”. Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Zmysłówka 1/2021” uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne ustawowe ustalenia określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grodzisko Dolne, tym samym nie narusza jego ustaleń.

Projekt Planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym: ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (t.j. Dz.U. 2022r. poz. 1029) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) .

Projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji. W chwili obecnej 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 wносить uwagi.

Stosownie do art.15 ust.1ustawy 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 oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania;
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 ład 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 oraz art. 15 ust.3 dopuszczalny zakres ustaleń w zależności od potrzeb. Ustalone projektem Planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i architektury budynków, zasady podziału nieruchomości, nieprzekraczalna linia zabudowy są tymi elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Zapisy planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grodzisko Dolne.

Realizacja ustaleń projektu Planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy. Wskaźnik terenów biologicznie czynnych oraz wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy kształtują przestrzeń przyrodniczą terenu objętego projektem Planu.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Obszar objęty projektem Planu znajduje się w obrębie Zmysłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia przedmiotowego projektu Planu uwzględniają ograniczenia wynikające z położenia w obszarze prawnie chronionych. Uwzględnione zostały również wnioski z prognozy oddziaływania na środowisko projektu Planu.

Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w projekcie Planu jego ustaleń.

Generalnie kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie na nienaruszaniu ustaleń zawartych w projekcie Planu.

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

Ustalenia projektu Planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia projektu Planu zakazują lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zwracają uwagę na prowadzenie odpowiedniej gospodarki ściekami, gromadzenia i usuwania odpadów oraz zaopatrzenia w wodę. Biorąc pod uwagę rodzaj i skalę planowanego przedsięwzięcia oraz jego lokalizację i zasięg oddziaływania, jak również działania podejmowane w celu minimalizacji skutków jego realizacji oraz zaproponowane warunki realizacji przedsięwzięcia uznano, że realizacja ustaleń zapisanych w projekcie Planu nie wpłynie negatywnie na środowisko gruntowo-wodne, w tym nie będzie stanowiła zagrożenia dla celów środowiskowych wyznaczonych dla jednolitych części wód. Obszar objęty ustaleniami projektu Planu obejmuje działkę nr ewid. 1057/1 obręb Zmysłówka, gmina Grodzisko Dolne o powierzchni 0, 5196 ha. Zgodnie z ewidencją gruntów projekt Planu obejmuje tereny zabudowane (Bi), tereny rolne (RIVa) i tereny leśne (Ls IV). Zachowuje się zgodnie z ewidencją gruntów i użytków teren lasu oznaczony symbolem 1ZL. Zatem teren objęty projektem Planu nie będzie wymagać uzyskania zgody na przekształcenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na obszarze objętym projektem Planu brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wpisanych do rejestru lub do gminnej ewidencji zabytków, stosownie do ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2021 poz. 710 z późn.zm.).

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

W granicach projektu Planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar wskazany do lokalizacji inwestycji znajduje się poza obszarami osuwiskowymi.

Możliwymi zagrożeniami mogą być uciążliwości związane z pogorszeniem środowiska akustycznego w trakcie realizacji ustaleń projektu planu. Dopuszczenie realizacji usług wyłącznie nieuciążliwych sprawiają, że nie pogorszą się warunki życiowe lokalnej społeczności. Realizacja ustaleń projektu Planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zapewnione zostały poprzez dopuszczenie lokalizacji naziemnych miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Ustalenia projektu Planu określają optymalne przeznaczenie terenu, wynikające z istniejącego i planowanego sposobu zagospodarowania, własności terenu oraz są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grodzisko Dolne. Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalnie ekonomiczne wykorzystanie tej przestrzeni.

7) prawo własności:

Regulacje zawarte w projekcie Planu nie naruszają prawa własności. Obszar objęty projektem Planu jest własnością publiczną. Zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag) również mają na celu poszanowanie prawa własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Projekt Planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tutaj ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. W ramach procedury sporządzania projektu Planu zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków oraz dokonano uzgodnień.

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:

Projekt Planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowo-roztopowych, elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło oraz w sieci teletechniczne.

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 art.17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W trakcie procedury Wójt Gminy Grodzisko Dolne, jako organ opracowujący projekt Planu podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu Planu, w terminie 21 dni od daty ukazania informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia Planu została ogłoszona w dzienniku Super Nowości (wydanie z dnia 09.09.2021), przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i w BIP Gminy Grodzisko Dolne.
- informację o wyłożeniu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu Planu została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej BIP Gminy Grodzisko Dolne. 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 w ustalonym okresie wyłożenia będzie udostępniony w formie papierowej oraz opublikowany na stronie internetowej BIP Gminy Grodzisko Dolne. Uwagi do projektu Planu można będzie składać w formie papierowej lub elektronicznej.

12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania projektu Planu jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 projektu Planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają również zasady zaopatrzenia w wodę.

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.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania „Zmysłówka 1/2021” sporządzono na wniosek Gminy Grodzisko Dolne będącej właścicielem gruntów objętych projektem Planu. Głównym celem dokumentu jest stworzenie możliwości rozwoju usług społecznych związanych z kulturą, opieką zdrowotną, pomocą społeczną i socjalną oraz usług sportu i rekreacji.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób jego zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym wnioski zgłaszane przez właściciela terenu i inne organy administracji publicznej. Wzięto również pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu Planu, w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym dla obszary objętego projektem Planu, prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu a także analizy uwzględnione w zapisach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grodzisko Dolne.

W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia MPZP „Zmysłówka 1/2011” nie wpłynął żaden wniosek.

Art. 1 ust.4

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

Teren jest częściowo zabudowany budynkiem usługowym – przeznaczonym pod funkcje oświaty. Aktualnie budynek nie jest wykorzystywany, dostosowany do prowadzenia zajęć edukacyjnych, nie spełnia podstawowej funkcji przeznaczenia.

Celem opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Zmysłówka 1/2021” jest umożliwienie zmiany sposobu użytkowania budynku przeznaczonego pod funkcje oświaty na budynek dostosowany do pełnienia funkcji społecznych i socjalnych. Opracowanie planu zmierza do wyznaczenia terenu przeznaczonego pod usługi oświaty jak również pod usługi zdrowia jak i usługi społeczne i socjalne inne usługi towarzyszące usługom społecznym wraz z infrastrukturą niezbędną dla ich realizacji, z uwzględnieniem polityki przestrzennej określonej w Studium. Obowiązujące Studium Gminy Grodzisko Dolne dla terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego w Kierunkach dotyczących służby zdrowia i opieki społecznej przewiduje m.in. „lokalizację Domów Opieki Społecznej, z których jeden zostanie umieszczony w dotychczasowej szkole podstawowej w Zmysłówce”

Ustalenia projektu planu, stosownie do art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania.

W czasie ostatniej kadencji Wójt Gminy Grodzisko Dolne nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obowiązującego studium stosownie do art. 32 ust 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Stosownie do przepisu art.14 ust. 5ww. ustawy, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego Planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grodzisko Dolne. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia Planu.

Ad. 3.

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu Planu prognozy skutków finansowych należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wskazuje, że realizacja ustaleń projektu Planu wpłynie pozytywnie na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Uchwalenie projektu MPZP „Zmysłówka 1/2021”, nie pociągnie za sobą kosztów, jakie musiałaby ponieść gmina w wyniku realizacji ustaleń planu. W obszarze objętym ustaleniami Planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i będą przez nią realizowane.

Wymierne korzyści z tytułu uchwalenia Planu wynikać będą z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości, wzrostu udziału w podatkach od dochodów osobistych (PIT) w przypadku powstawania nowych miejsc pracy, udziału w podatkach przedsiębiorstw (CIT) w przypadku sprzedaży terenu podmiotowi prywatnemu z zamiarem realizacji na tym terenie usług komercyjnych zgodnych z ustaleniami planu.

Realizacja planowanych inwestycji w obszarze objętym projektem Planu przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności terenu co może przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy. Ponadto ustalenia projektu Planu umożliwią zainwestowanie terenu zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Wójt Gminy Grodzisko Dolne