

UCHWAŁA NR/.../24
RADY GMINY SKOŁYSZYN
z dnia 2024 r.
w sprawie uchwalenia
zmiany Nr 4 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SKOŁYSZYN”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j., Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.), oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Skołyszyn Nr LXXVII/469/23 z dnia 10 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 4 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SKOŁYSZYN”, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Skołyszyn, uchwalonego Uchwałą Nr IV/31/2001 Rady Gminy Skołyszyn z dnia 30 sierpnia 2001 r. z późn. zm., Rada Gminy Skołyszyn, uchwała co następuje:

§1.1. Uchwała się zmianę Nr 4 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SKOŁYSZYN”, zwaną dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 na mapie pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jaśle, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu, poza którą brak jest możliwości sytuowania nowych lub rozbudowywanych budynków (części nadziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;
 - 6) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany;
 - 7) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
 - 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§4. 1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) **1UK** – teren usług kultury i rozrywki;
- 2) **1ZN** – teren zieleni naturalnej.

2. Wprowadza się następujące oznaczenia i zasady ich stosowania:

- 1) każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na części graficznej planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym np. 1UK, gdzie:
 - a) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniającego go spośród pozostałych terenów,
 - b) symbol literowy – oznacza klasę przeznaczenia terenu;
- 2) każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na części graficznej planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

§5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz realizacji zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- 2) zabudowę kształtować w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki;

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w ustaleniach niniejszej uchwały;

- 2) umożliwienie wykonywania robót związanych ochroną i utrzymaniem istniejącego cieku wodnego;
- 3) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 433 „Dolina Rzeki Wisłoki” przez zagospodarowanie terenów zapewniające ochronę jakości wód podziemnych;
- 4) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym inwestycja będzie realizowana;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków: nakaz realizacji nowych inwestycji z uwzględnieniem i poszanowaniem zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz osi widokowych w związku z położeniem obszaru objętego planem przy granicy zabytkowego parku z lat 1775-1825 wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

4. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami ustala się:

- 1) realizacja obiektów użyteczności publicznej powinna uwzględniać obowiązujące przepisy odrębne oraz ustalenia szczegółowe planu miejscowego, w tym nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się i korzystania z obszaru osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 stanowisk należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową a przy realizacji miejsc postojowych powyżej 15 stanowisk należy zapewnić minimum 2 takie miejsca. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do obiektów usługowych;
- 3) ustala się konieczność uwzględnienia potrzeb ochrony przeciwpożarowej; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru, dopuszcza się realizację zbiornika przeciwpożarowego;

5. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1UK**:
 - a) minimalną wielkość działek – 300 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek – 18 m,
 - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale 60°- 120°.

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) **maksymalna wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) **maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) zachować **nieprzekraczalną linię zabudowy** zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) nakazuje się realizację miejsc parkingowych dla przedsięwzięć w ramach działki lub zespołu działek, na której istnieje lub będzie realizowane przedsięwzięcie, w ilości określonej niniejszą uchwałą;
- 5) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę **miejsc parkingowych**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej funkcji usługowej (z wyłączeniem powierzchni magazynowej, technicznej, komunikacyjnej i pomocniczej), lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe na 2 pracowników;
- 6) miejsca parkingowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże;
- 7) **w zakresie architektury:**
 - a) **geometria dachu:**
 - dachy płaskie, dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12° - 45° i nadwieszonych okapach, i dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 12°,
 - dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; dla lukarn wymagana jest jednolita forma na jednym budynku, szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej a łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej; dopuszcza się zadaszenie lukarn dachem płaskim;
 - b) **pokrycie dachów** – dachówki, gont, materiały i elementy o fakturze dachówek lub gontu, blachy płaskie, łupek. Dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie z innych rodzajów materiałów dostosowanych do spadku dachu oraz dachy zielone,
 - c) **ściany budynków** – zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding, blacha falista, blacha trapezowa; dopuszcza się kształtowanie elewacji w formie zieleni na ścianach lub ogrodów wertykalnych,
 - d) **kolorystyka dachów stromych** – kolory ciemniejsze niż ściany lub tożsame, w odcieniach brązu, czerwieni i szarości,
 - e) **kolorystyka elewacji** – stosować w odcieniach pastelowych (bieli, brązu, szarości) oraz charakterystyczna dla naturalnych materiałów wykończeniowych; zakaz stosowania kolorów jaskrawych i materiałów odblaskowych;
 - f) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dojazd do działek budowlanych z dróg publicznych, w tym znajdujących się poza obszarem planu, poprzez istniejące zjazdy bezpośrednio do działek zlokalizowanych bezpośrednio przy nich, poprzez dojazdy niewydzielone i ciągi pieszo-jezdne;
- 2) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi należy wytyczać z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

- 1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;
- 2) ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów oraz urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) ustala się nakaz powiązania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 4) ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych w zakresie zabudowy oraz zagospodarowania terenów bezpośrednio przylegających do sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
- 6) w zakresie **składowania i magazynowania odpadów:**
 - a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi i innymi na zasadach obowiązujących na terenie Gminy Skołyszyn, z segregacją odpadów u źródeł ich powstawania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) zakaz składowania i przetwarzania odpadów, a także zbierania i magazynowania odpadów, za wyjątkiem powstałych w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia terenu (przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach),
 - c) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na obszarze planu;

- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej, a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno - bytowych, usług oraz celów gaśniczych,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego,
 - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 110 mm; dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
 - d) lokalizacja urządzeń, obiektów i sieci wodociągowej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,
 - e) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia i wodociągi lokalne, studnie) z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
- 8) w zakresie **gospodarki ściekowej**:
- a) ustala się utrzymanie indywidualnych i zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków - średnica kanałów min. \varnothing 250 mm; podłączenie do istniejącej sieci kanalizacyjnej
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, a także zakaz lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi; lokalizacja zbiorników z substancjami ropopochodnymi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - c) lokalizacja obiektów, urządzeń i sieci kanalizacyjnej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 9) w zakresie gospodarki **wodami opadowymi**:
- a) odprowadzenie wód opadowych poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 300 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
 - c) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,
 - d) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez przyłącza do istniejącego systemu gazowej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz (zbiornik propan – butan, butle gazowe),

11) w zakresie **infrastruktury energetycznej:**

- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
- b) możliwość budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii takich jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, o mocy poniżej 500kW,

12) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

- a) ogrzewanie projektowanych obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- b) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci ciepłowniczej ustala się zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć,
- c) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii w formie solarów, pomp ciepła itp., o mocy poniżej 500 kW;

13) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej:**

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
- b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy są następujące:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów budowlanych od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 433 „Dolina Rzeki Wisłoki” obowiązuje zakaz:
 - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i do gruntu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
 - c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

§6. 1. Wyznacza się **teren usług kultury i rozrywki** oznaczony na części graficznej planu symbolem **1UK**.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się tereny usług biurowych i administracji;
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) biblioteki publicznej,
 - b) budynków gospodarczych oraz garaży,
 - c) wiat oraz zadaszeń,
 - d) miejsc parkingowych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów niewydzielonych oraz dojść pieszych.
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,01;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, za wyjątkiem:
 - a) garaży i budynków gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość 6 m,
 - b) wiat i zadaszeń, dla których ustala się maksymalną wysokość 5 m;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: do 60 m,
4. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§7. 1. Wyznacza się **teren zieleni naturalnej** oznaczony na części graficznej planu symbolem **1ZN**.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się tereny zieleni urządzonej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną i ochroną środowiska,
 - b) zakaz niszczenia zieleni w obrębie skarp brzegowych cieków wodnych,
 - c) możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) możliwość realizacji dojazdów niewydzielonych oraz dojść pieszych;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90%.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, których wylicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów objętych granicami planu w wysokości 5%.

§9. Traci moc obowiązująca Uchwała Nr XXVI/207/05 Rady Gminy w Skołyszynie z dnia 9 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Skołyszyn”, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2005r., poz. 7495, w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszą uchwałą.

§10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Skołyszyn.

§11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy Skołyszyn

UZASADNIENIE

do Uchwały NrRady Gminy Skołyszyn z dnia2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 4 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SKOŁYSZYN”

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2024 poz. 1130) Wójt Gminy Skołyszyn przedstawia Radzie Gminy Skołyszyn do uchwalenia projekt zmiany Nr 4 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „SKOŁYSZYN”.

I. Dane ogólne

Obszar objęty przedmiotową zmianą planu obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 669/21 położoną w miejscowości Skołyszyn. Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXVI/207/05 Rady Gminy w Skołyszynie z dnia 9 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Skołyszyn”, obejmujący obszar sołectwa Skołyszyn w jego granicach administracyjnych.

Projekt zmiany planu sporządzono jako nowe opracowanie planistyczne (nowy plan miejscowy), a nie jego nowelizacja, z uwagi na brak możliwości powiązania ustaleń obowiązującego planu miejscowego z nową techniką notacji ustaleń planu miejscowego wprowadzoną w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404). Wskazać należy, że ww. obowiązujący plan miejscowy został sporządzony w oparciu o regulacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która przewidywała całkowicie odmienny system notacji przeznaczenia terenów i konstrukcji uchwały. Nie ma zatem możliwości logicznego powiązania (aby zachować wymóg spójności i czytelności uchwały) starych regulacji z nowym typem notacji przeznaczenia terenu (klasy przeznaczenia).

Teren objęty zmianą planu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w terenach oznaczonych symbolami: PU (teren przeznaczony pod działalność gospodarczą) i ZN (teren zieleni nieurządzonej w dolinach istniejących cieków wodnych).

Zmiana planu ma zasadniczo na celu zmianę obecnego przeznaczenia obszaru położonego w terenie przeznaczonym pod zabudowę gospodarczą na teren usług kultury i rozrywki z uwzględnieniem możliwości realizacji biblioteki publicznej.

Zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Skołyszyn, przyjętego Uchwałą Nr IV/31/2001 Rady Gminy Skołyszyn z dnia 30 sierpnia 2001 r. z późn. zm., zgodnie z którym teren objęty przedmiotową zmianą planu położony jest w Strefie działalności gospodarczej pozarolniczej oraz w Strefie osadniczej – teren zieleni publicznej urządzonej. Ustalenia tego planu wpisują się w kierunki rozwoju przestrzennego przewidzianego w studium dla przedmiotowego obszaru.

II. Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Gminy Skołyszyn w/w uchwały Wójt Gminy Skołyszyn jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) uzgodnił z właściwymi organami odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – z uwagi, iż plan nie ustala warunków dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogłyby wpłynąć na obszary chronione;
- 2) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, na BIP i stronie internetowej UG o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 3) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej;
- 6) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
- 7) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień nie były wymagane korekty do projektu planu;
- 8) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP i stronie internetowej UG o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
- 9) przeprowadził konsultacje społeczne;
- 10) udostępnił na BIP projekt zmiany planu wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych;
- 11) przedstawił projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną, niniejszym uzasadnieniem oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych do Rady Gminy Skołyszyn celem uchwalenia.

III Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania.

Ustalenia planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych projektem i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych rozwiązań, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ wprowadzanych rozwiązań planistycznych nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Wyznaczony w planie kierunek zagospodarowania nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie, które w znaczący sposób ingerowałyby w przestrzeń i otoczenie, gdyż obszar ten zlokalizowany jest w terenie zabudowanym. Przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami planu nie wniesie ponadto zasadniczej zmiany w zakresie kierunków zagospodarowania terenu nim objętego, gdyż w planie obowiązującym, obszar ten był przeznaczony pod zabudowę związaną z działalnością gospodarczą, a przedmiotowa zmiana wprowadza możliwość zabudowy usługowej, w tym związanej z realizacją usług publicznych. Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie architektury i urbanistyki zmiana planu wyznacza pewne ramy, które mają ograniczyć negatywny wpływ na krajobraz i zachować ład przestrzenny obszaru. Ustala się w nim zasady dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachów i ich pokrycia oraz gabarytu.

W celu prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej w myśl zrównoważonego rozwoju w ustaleniach planu określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dotyczące maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ze względu na wyznaczenie terenów, których przeznaczenie nie wywołuje żadnych szczególnych emisji nie nastąpi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze, a także zwiększony wpływ na środowisko naturalne.

Ponadto realizacja postanowień planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione.

Celem ustaleń planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych, środowiskowych i konsultacji społecznych. Plan uwzględnia ograniczenia wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz uwarunkowań terenowych.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu w formie zbierania uwag, spotkania otwartego oraz dyżuru projektanta.

Ustalenia planu nie określają realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, z uwagi na to, iż wyznaczony w planie teren przeznaczony pod zainwestowanie zlokalizowany jest w obszarze wyposażonym w istniejącą sieć infrastruktury technicznej. Ze względu na powyższe nie było konieczności sporządzenia rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania ww. zadań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w związku z tym, iż plan przewiduje możliwość realizacji biblioteki publicznej, uchwalenie planu może spowodować obciążenie budżetu gminy.

Zgodnie z art. 7 ust. pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym, do zadań gminy należy m. in. zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury. Zakłada się, że ww. zadanie będzie mogło być realizowane we współudziale środków pochodzących ze źródeł zewnętrznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych. W tekście planu wymagania ochrony środowiska zostały określone w ustaleniach paragrafu 5;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze projektu planu brak obiektów objętych ochroną konserwatorską, określone w tym zakresie zasady wynikają z położenia obszaru w sąsiedztwie zabytkowego parku, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i konieczności ochrony krajobrazu kulturowego;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ustalono parametry podziału nieruchomości, natomiast nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - wymóg realizowany poprzez wprowadzony nakaz realizacji miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz nakaz realizacji obiektów użyteczności publicznej z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto plan wprowadza zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono również poprzez:

- a) maksymalizację wskaźników i parametrów zabudowy (zgodnie z zapisami studium) co ma pozwolić właścicielom działek na efektywne zagospodarowanie ich działek budowlanych,

- b) wprowadzenie wachlarza dopuszczeń umożliwiła właścicielom działek ich zagospodarowanie zgodnie z interesem prywatnym oraz zgodnie z interesem publicznym,
- c) wprowadzenie jasnych i jednoznacznych zasad zagospodarowania obszaru, które z punktu widzenia inwestorów są widziane jako jednoznaczne określenie zamierzeń gminy co do terenów objętych mpzp;
- 8) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości. Niniejszy plan miejscowy nie narusza prawa własności tj. nie wykracza poza nadane w przepisach odrębnych kompetencje Rady Gminy i Wójta Gminy do określania zasad zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzania zakazów, nakazów i dopuszczeń;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencją Wywiadu, Wojskowym Centrum Rekrutacji i Oddziałem Straży Granicznej;
- 10) w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenów pod obiekty usług (w tym publicznych – biblioteka), obiekty pomocnicze, zielen i komunikację,
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji,
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na BiP i stronie internetowej gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o: a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o konsultacjach społecznych b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym, c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności,
- 15) przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne nie wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Tereny przeznaczone do zainwestowania zostały zlokalizowane w pobliżu istniejącej drogi publicznej. Nie przewiduje się, że w wyniku uchwalenia niniejszej zmiany planu zmienią się zachowania mieszkańców co do sposobu przemieszczania się. Z

uwagi, że plan miejscowy obejmuje jednostki strukturalne o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nowa zabudowa planowana jest jako uzupełnienie już istniejących ciągów zabudowy wzdłuż dróg.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Skołyszyn zważył interes publiczny i interesy prywatne. W trakcie konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skołyszyn oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr XIV/91/16 Rady Gminy Skołyszyn z dnia 10 marca 2016 r. Potrzeba sporządzenia zmiany planu miejscowego nie wynika z powyższej analizy, która nie formułowała zasadności sporządzenia projektu zmiany w zakresie obszaru objętego projektem.

III. Wnioski

- 1) Część graficzna planu sporządzona została na mapie w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z §5 z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
- 2) Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego załącza się część graficzną planu w skali 1:1000, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały, a także załącznik Nr 2 Dane przestrzenne.

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.