

UZASADNIENIE

do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Chrewt "1" - na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu-

Przedmiotowy projekt Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Chrewt "1" jest konsekwencją podjętej w dniu 11 października 2018 r. UCHWAŁY NR XXXVIII/360/18 RADY GMINY W CZARNEJ w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Chrewt "1". Stosownie do przepisu art.14 ust. 5 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. 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 Przestrzennego Gminy Czarna. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia Zmiany Planu, a ustalenia projektu Zmiany Planu są zgodne z ustaleniami Studium Gminy Czarna. Przedmiotem Zmiany Planu Chrewt "1" - uchwalonego UCHWAŁĄ NR XIX/132/97 RADY GMINY W CZARNEJ z dnia 30 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Województwa Krośnieńskiego nr 5 poz. 70 z dnia 16 marca 1998r.) jest wydzielenie z części terenu oznaczonego symbolem UWT terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U1 i U2, terenów zielni nieurządzonej oznaczonych symbolem ZN1, terenów lasu oznaczonych symbolem ZL1 oraz terenów komunikacji-dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW1 oraz KDW2. Zmiana Planu obejmuje tereny w miejscowości Olchowiec w gminie Czarna o łącznej powierzchni około 2,24 ha.

Część graficzna projektu Zmiany Planu obejmuje: załącznik nr 1.1 – rysunek zmiany planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 oraz załącznik nr 1.2 – kopia rysunku planu ze wskazaniem granic obszaru objętego zmianą. Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do uchwały uchwalającej zmianę planu załącza się wymagane załączniki, tj. załącznik rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu (zostanie sporządzony jeżeli uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Zmiany Planu nie zostaną uwzględnione) oraz załącznik rozstrzygający o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (projekt Zmiany Planu nie zawiera ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tak więc brak jest przedmiotowego załącznika).

Projekt Zmiany Planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna uchwalonego Uchwałą Nr XV/136/01 Rady Gminy w Czarnej z dnia 24 kwietnia 2001 r. z późn.zm. Zgodnie z obowiązującym Studium, obszar objęty projektem Zmiany Planu, leży w terenach turystycznych. Ponadto, Studium zakłada dalsze dogęszczenie zurbanizowania i zmodernizowanie całego lewobrzeżnego zespołu Chrewtu. Projekt Zmiany Planu uwzględnia kierunki zagospodarowania oraz inne ustawowe ustalenia określone w Studium Uwarunkowań

i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, tym samym nie narusza jego ustaleń.

Projekt Zmiany Planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym: przepisami ustawy dnia 27 marca 2003 r. 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. 2018 r. poz. 2081) 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 Zmiany Planu został przedstawiony do opiniowania i uzgodnień, uzyskując pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji.

W chwili obecnej projekt Zmiany Planu jest wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu Zmiany Planu, w czasie wyłożenia i w terminie określonym do składania uwag, można wносить uwagi.

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:

Teren objęty projektem Zmiany Planu jest zainwestowany. Znajdują się na nim: obiekt pensjonatu, obiekty zabudowy rekreacji indywidualnej oraz wewnętrzne drogi dojazdowe. Ustalone projektem Zmiany Planu warunki zagospodarowania i urządzenia terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy są tymi elementami projektu Zmiany Planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Realizacja ustaleń projektu Zmiany Planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy. Wskaźnik terenów biologicznie czynnych oraz wskaźniki minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy kształtują przestrzeń przyrodniczą terenu objętego projektem Zmiany Planu. Wymagania urbanistyki i architektury uwzględnione zostały poprzez ustalenie w projekcie Zmiany Planu parametrów zabudowy m.in.: maksymalna wysokość, maksymalna i minimalna powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych, kształt dachów i kąty nachylenia połaci dachowych. Intensywność

i parametry zabudowy określone zostały z uwzględnieniem istniejących obiektów budowlanych.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na kształtowanie walorów krajobrazowych mają wpływ przepisy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1614 z późn. zm.), wprowadzające pojęcia ochrona krajobrazowa oraz prawne formy ochrony przyrody. Obszar projektu Zmiany Planu znajduje się w Wschodniobeskidzkim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 Bieszczady PLC180001.tzw. Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków i Obszarze Mającym Znaczenie dla Wspólnoty. Kształtowanie walorów architektonicznych i krajobrazu polegać będzie przede wszystkim na nienaruszeniu ustaleń zawartych w projekcie Zmiany Planu, które uwzględniają sąsiedztwo terenów zabudowanych i uwarunkowania przyrodnicze. Uwzględnia on również wnioski z prognozy oddziaływania projektu Zmiany Planu na środowisko. Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego nie został jeszcze opracowany, więc nie uwzględnia się w projekcie Zmiany Planu jego ustaleń.

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

Ustalenia projektu Zmiany Planu uwzględniają wymogi z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami. Uwzględniono wnioski z prognozy oddziaływania projektu Zmiany Planu na środowisko. Ochrona gruntów rolnych i leśnych, związana jest przede wszystkim ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, regulowana przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161). Teren objęty projektem Zmiany Planu wymagać będzie 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 Zmiany Planu brak zabytków określanych przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.) oraz dóbr kultury współczesnej z definiowanych w ustawie. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Realizacja ustaleń projektu Zmiany Planu nie spowoduje zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Dopuszczenie realizacji usług wyłącznie nieuciążliwych sprawiają, że nie pogorszą się warunki życiowe lokalnej społeczności. Potrzeby osób niepełnosprawnych zapewnione zostały poprzez dopuszczenie lokalizacji naziemnych miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Przeznaczenie terenu objętego projektem Zmiany Planu, zgodnie z faktycznym zainwestowaniem, dopuszczenie budowy, remontów, przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy celem rozszerzenia istniejących funkcji, ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, wpływa na optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Ustalenia projektu Zmiany Planu określają optymalne przeznaczenie terenów, wynikające głównie z istniejącego sposobu zagospodarowania,

własności terenów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium.

7) prawo własności:

Regulacje zawarte w projekcie Zmiany Planu nie naruszają prawa własności. 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:

Obszar objęty projektem Zmiany Planu nie obejmuje nieruchomości określonych w § 1 pkt. 1, pkt. 2, pkt. 3. rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (t.j. Dz.U. 2014 poz. 1087). W trakcie procedury planistycznej dokonano uzgodnień z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności.

9) potrzeby interesu publicznego

Projekt Zmiany 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 Zmiany Planu uwzględnione.

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

Projekt Zmiany Planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalając zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych, elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło oraz telekomunikacji). W ustaleniach projektu Zmiany Planu 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 Zmiany Planu wynika z przepisów art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 (t.j. Dz.U. 2018 poz. 2081) W trakcie procedury Zmiany Planu Wójt Gminy Czarna, jako organ opracowujący projekt Zmiany Planu podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Zmiany Planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu Zmiany Planu, w terminie 21 dni od daty ukazania informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Planu została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie BIP Urzędu Gminy w Czarnej.
- informację o wyłożeniu projektu Zmiany Planu do publicznego wglądu. Informacja o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego została ogłoszona w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej i

w BIP Gminy Czarna. We wszystkich wyżej wymienionych informacjach podano miejsce, w którym projekt Zmiany 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 zmiany planu, zmieszczono również klauzule informacyjne dotyczące przetwarzania danych osobowych.

.Projekt Zmiany Planu, w ustalonym okresie wyłożenia, będzie udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Gminy Czarna oraz opublikowany na stronie internetowej i w BIP Gminy Czarna.

12) zapewnienie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych sporządzania projektu Zmiany 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 Zmiany Planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dotyczą również 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 Zmiany Planu sporządzono na wniosek podmiotu prawnego będącego właścicielem większości gruntów objętych Zmianą Planu. Głównym celem projektu Zmiany Planu jest stworzenie możliwości rozwoju prowadzonej działalności turystycznej w oparciu głównie o funkcje usługowe, hotelarskie, gastronomiczne, konferencyjne oraz dopuszczając handel, usługi medyczno-rehabilitacyjne weterynaryjne, sportu i rekreacji oraz zabudowę rekreacji indywidualnej, w tym całorocznej a także funkcję mieszkaniową w budynkach usługowych. Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania rozważono interes publiczny i interes prywatny, w tym wnioski zgłaszane przez właściciela terenu oraz organy administracji publicznej. Uwzględniono również analizy środowiskowe zawarte w: Prognozie Oddziaływania na Środowisko do projektu Zmiany Planu, opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym dla tego obszaru, prognozie finansowej skutków uchwalenia Zmiany Planu, a także w zapisach Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna.

Art. 1 ust.4

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

Projekt Zmiany Planu obejmuje obszar o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Teren objęty projektem Zmiany Planu jest zainwestowany. Znajdują się na nim: obiekt pensjonatu, obiekty zabudowy rekreacji indywidualnej oraz wewnętrzne drogi dojazdowe. Ustalenia projektu Zmiany Planu mają umożliwić kontynuację i rozwój dotychczas tam prowadzonej działalności turystycznej z uzupełnieniem o funkcje usługowe, hotelarskie, gastronomiczne, konferencyjne oraz dopuszczając handel, usługi medyczno-rehabilitacyjne, weterynaryjne, sportu i rekreacji oraz zabudowę rekreacji indywidualnej, w tym całorocznej a także funkcję mieszkaniową w budynkach usługowych. Rozmieszczenie funkcji określonych w projekcie Zmiany Planu oparte jest na wykształconym i funkcjonującym układzie komunikacyjnym terenu, obsługującym obszar objęty projektem Zmiany Planu.

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.

W czasie ostatniej kadencji Wójt Gminy Czarna 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. 5 ww. ustawy, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej Zmiany Planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna. W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia Zmiany Planu.

Ad. 3.

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu Zmiany Planu prognozy skutków finansowych należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wskazuje, że realizacja ustaleń projektu Zmiany Planu 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 Zmiany Planu i jego realizacja przyniesie gminie korzyści w postaci wzrostu podatków od nieruchomości oraz ewentualnych wpływów z tytułu opłaty planistycznej. Gmina nie będzie ponosić kosztów związanych z realizacją ustaleń projektu Zmiany Planu. Nie przewiduje się na obszarze objętym projektem Zmiany Planu inwestycji celu publicznego ani wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej będących w zakresie zadań własnych gminy. Realizacja planowanych inwestycji w obszarze objętym projektem Zmiany Planu przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności turystycznej terenu co może przynieść wymierne korzyści dla budżetu gminy. Ponadto ustalenia projektu Zmiany Planu umożliwią zainwestowanie terenu zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Wójt Gminy Czarna