

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr _____ Rady Gminy Tarnowiec z dnia.....2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łajsce, Łubienko, Łubno - Opace, Łubno Szlacheckie i Nowy Glinik w gminie Tarnowiec

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.) Wójt Gminy Tarnowiec przedstawia Radzie Gminy Tarnowiec do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łajsce, Łubienko, Łubno - Opace, Łubno Szlacheckie i Nowy Glinik w gminie Tarnowiec.

I. Dane ogólne

Rada Gminy Tarnowiec na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 27 kwietnia 2023 r. roku podjęła Uchwałę Nr LXVI/474/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łajsce, Łubienko, Łubno - Opace, Łubno Szlacheckie i Nowy Glinik w gminie Tarnowiec, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały.

Obszar planu obejmuje obszar w granicach administracyjnych miejscowości: Łajsce, Łubienko, Łubno - Opace, Łubno Szlacheckie i Nowy Glinik w gminie Tarnowiec, o łącznej powierzchni około 2189 ha.

Projekt planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130) , w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz zgodnie 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).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowiec uchwalonego uchwałą rady Gminy Tarnowiec Nr LVII/397/2022 z dnia 21 listopada 2022 r., Obszary objęte miejscowym planem zlokalizowane są zgodnie z ww. studium w strefie terenów rolnych i siedliskowych oraz strefie przyrodniczej.

W sporządzanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono granice następujących terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym umieszczonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego – Perspektywa 2030 uchwalonym uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego nr LIX/930/18 z dnia 27 sierpnia 2018r. zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 18 września 2018r. poz. 3937 obowiązuje od dnia 3 października 2018r. – tj. budowa suchego zbiornika na Chlebiance: Łubienko.

II. Procedura opracowania 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 Tarnowiec w/w uchwały Wójt Gminy Tarnowiec jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łajsce, Łubienko, Łubno - Opace, Łubno Szlacheckie i Nowy Glinik w gminie Tarnowiec, określając sposoby, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łajsce, Łubienko, Łubno - Opace, Łubno Szlacheckie i Nowy Glinik w gminie Tarnowiec instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 4) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
- 5) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu;
- 6) wystąpił o ponowne uzgodnienie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz o ponowne zaopiniowanie prognozy oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 7) ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;
- 8) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łajsce, Łubienko, Łubno - Opace, Łubno Szlacheckie i Nowy Glinik w gminie Tarnowiec do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
- 9) skierował projekt do uzgodnienia z Zarządem Województwa w zakresie audytu krajobrazowego;
- 10) przekazał projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Gminy Tarnowiec celem uchwalenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łajsce, Łubienko, Łubno - Opace, Łubno Szlacheckie i Nowy Glinik w gminie Tarnowiec.

Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami Rady Gminy Tarnowiec:

- 1) Nr XXX/299/202 z dnia 28.02.2002 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Glinik Nowy 1 i Glinik Nowy 2 - w gminie Tarnowiec, w miejscowości: Glinik Nowy,
- 2) Nr XXX/303/202 z dnia 28.02.2002 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Łupno Opace 1 i Łupno Opace 2 - w gminie Tarnowiec, w miejscowości: Łupno Opace,
- 3) Nr XXIIIC/243/2009 z dnia 28.09.2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Farma Wiatrowa" w gminie Tarnowiec w miejscowościach: Łajsce, Łubienko, Łubno Szlacheckie, Łubno Opace i Nowy Glinik (zmieniona uchwałami: Rady Gminy Tarnowiec: Nr XXXIII/228/2013 z dnia 17.06.2013 r. oraz Nr XVI/105/2019 z dnia 22.11.2019),
- 4) Nr XII/86/2015 z dnia 9.11.2015 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości: Łajsce, Łubno Szlacheckie i Łubno Opace w gminie Tarnowiec.

Przedmiotowy projekt planu sporządzono jako nowy plan miejscowy.

Ustalenia planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych planem 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, za wyjątkiem dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Sporządzając projekt planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kierunek zagospodarowania analizowanego obszaru wyznaczony w aktualnie sporządzanym planie miejscowym, nie spowoduje istotnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w stosunku do stanu określonego ustaleniami obowiązujących planów, jak również wynikającego z kierunków rozwoju tego obszaru, wskazanych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarnowiec.

Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone planem zasady zagospodarowania terenów oraz wskaźniki zabudowy mają na celu ochronę terenów przed niekontrolowaną zabudową, niedostosowaną charakterem, funkcją i gabarytami do otoczenia i jego charakteru.

W zakresie architektury i urbanistyki plan 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.

Plan wpłynie na środowisko naturalne, jednak pewne działania i zachowanie równowagi w planowaniu zabudowy może zminimalizować negatywne oddziaływania.

W związku z wejściem w życie ustaleń planu na obszarze opracowania prognozuje się przede wszystkim wzrost ilości wytwarzanych ścieków i odpadów oraz wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza z palenisk domowych oraz środków transportu. Przewiduje się również niewielki wzrost poziomu hałasu oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, niewielki wzrost promieniowania elektromagnetycznego, zmiany w krajobrazie, częściową degradację fauny i flory oraz gleb. Zmianie ulegnie krajobraz z uwagi na powstanie nowych obiektów budowlanych na dotychczas otwartych terenach rolniczych. Istotne zmiany w krajobrazie mogą wynikać z lokalizacji, dopuszczonych planem, obiektów instalacji fotowoltaicznej.

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 (prognoza skutków finansowych), środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, inwestorami, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Plan uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, projekt planu z uwagi na wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę, wywoła obowiązek realizacji zadań w zakresie: zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, w tym ustalenie kierunków rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacji, planowania i organizacji zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, budowy projektowanych dróg gminnych oraz budowy oświetlenia ulicznego wzdłuż projektowanych dróg. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ma charakter długoterminowy i będzie odbywała się odpowiednio do dynamiki inwestowania podstawowego oraz możliwości finansowych gminy. Prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu.

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: 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych - ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. W tekście planu wymagania ochrony środowiska zostały określone m. in. poprzez nakaz zachowania wymaganych powierzchni biologicznie czynnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia projektu planu zapewniają ochronę występującego na tym terenie obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – wymóg realizowany poprzez wprowadzony nakaz realizacji miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz nakaz kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystują 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 szerokiego wachlarza dopuszczeń w terenach, co umożliwi 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 miejscowym planem;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości;
- 8) 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, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej;
- 9) 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;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy Tarnowiec, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o: a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym, c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) 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;

13) 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;

14) przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Warunki wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz przemieszczanie się pieszych mogą ulec zmianie w stosunku do stanu istniejącego ze względu na to, iż plan przewiduje zmiany w zagospodarowaniu terenów objętych planem, w stosunku do stanu ich aktualnego zainwestowania. Projektowany rozwój zainwestowania będzie związany przede wszystkim z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Potencjalny wzrost liczby mieszkańców będzie w przyszłości generował wzrost natężenia ruchu, zarówno samochodów osobowych, jak również związanych z realizacją nowych inwestycji budowlanych.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Tarnowiec zważył interes publiczny i interesy prywatne. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków i uwag wpłynęło 55 wniosków od osób fizycznych oraz 28 uwag.

Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarnowiec oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Rady Gminy Tarnowiec Nr LXVII/486/2023 z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec. Potrzeba sporządzenia planu miejscowego wynika z powyższej analizy. Stwierdzono w niej, iż dla przejrzystości i jednoznaczności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy wskazane jest opracowanie planów w granicach jednostek administracyjnych lub dużych zwartych obszarów. Wprowadzanie zmian w zakresie pojedynczych działek lub niewielkich kompleksów utrudnia stosowanie planów i może nie gwarantować zachowania ładu przestrzennego, na skutek braku korelacji pomiędzy poszczególnymi opracowaniami. Dlatego uznano, iż należy dążyć do szybszego sporządzania miejscowych planów, które są gwarancją ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy.

IV. Wnioski

Przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łajsce, Łubienko, Łubno - Opace, Łubno Szlacheckie i Nowy Glinik w gminie Tarnowiec 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.


KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego
i Ochrony Środowiska
Michał Rozpara

