

UZASADNIENIE I SYNTEZA

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Jedliczu
z dnia 2021 r.
dot. uchwalenia
zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Miasta i Gminy Jedlicze

Działając na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Burmistrz Gminy Jedlicze przedstawia Radzie Miejskiej w Jedliczu do uchwalenia projekt zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze.

I. DANE OGÓLNE

1. Rada Miejska w Jedliczu na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) w dniu 15 marca 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XLII/287/2021 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze.
2. Przedmiotem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze jest obszar części miasta Jedlicze. Celem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze jest dostosowanie polityki przestrzennej Miasta i Gminy Jedlicze do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych, w nawiązaniu do zmieniających się uwarunkowań.
3. Projekt zmiany studium został sporządzony w trybie art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), tj. „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim one są uchwalane”.

II. PROCEDURA OPRACOWANIA PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

Po podjęciu przez Radę Miejską w Jedliczu w dniu 15 marca 2021 r. Uchwały Nr XLII/287/2021 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze, Burmistrz Gminy Jedlicze jako organ wykonawczy kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej (Super Nowości z dnia 1 czerwca 2021 r.) oraz przez obwieszczenia na stronie internetowej BIP gminy, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany studium w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie (znak: GPN.6720.1-11.2020.MP z dnia 1 czerwca 2021 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu zmiany studium;
- 3) rozpatrzył wnioski złożone do zmiany studium;
- 4) zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanej, na podstawie podjętej

- uchwały dotyczącej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze, do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 5) sporządził projekt zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze;
 - 6) uzyskał w dniu 6 września 2021 r. opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Krośnie;
 - 7) uzyskał uzgodnienie z Zarządem Województwa Podkarpackiego w zakresie zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa wyrażone w postanowieniu z dnia 31 sierpnia 2021 r. znak: RR-IV.7630.83.2021.KCH;
 - 8) uzyskał uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie wyrażone w piśmie znak: WPN.61096.2021.DF.3 z dnia 31 sierpnia 2021 r.;
 - 9) uzyskał uzgodnienie (umorzenie postępowania) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Rzeszowie wyrażone decyzją z dnia 3 września 2021 r. znak: RZ.RPP.610.157.2021.DS;
 - 10) uzyskał opinie:
 - a) starosty powiatu (w trybie art. 24 i art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm./);
 - b) gmin sąsiednich (w trybie art. 24 i art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm./);
 - c) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków (pismem z dnia 3 września 2021 r. znak: K-IRN.5150.48.2021.AF pozytywnie opiniuje projekt zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze);
 - d) właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (pismem z dnia 8 sierpnia 2021 r. pozytywnie opiniuje projekt zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze);
 - e) zarządcy drogi (w trybie art. 24 i art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm./);
 - f) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krośnie (pismem znak. PZNS.9020.1.18.2021. z dnia 30 sierpnia 2021 r. pozytywnie opiniuje projekt zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze);
 - g) Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (opinia sanitarna znak: SNZ.9020.10.88.2021.JM z dnia 17 sierpnia 2021 r. oraz SNZ.9020.10.94.2021.JM z dnia 2 września 2021 r. opiniuje pozytywnie projekt zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze);
 - h) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismem znak: WOOŚ.410.4.130.2021.AP.7 z dnia 16 września 2021 r. opiniuje pozytywnie projekt zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze);
 - 11) wyłożył projekt zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
 - 12) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany studium, nie krótszy niż 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia.

III. UZASADNIENIE OBJAŚNIAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA W PROJEKCIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY JEDLICZE I SYNTEZA USTALEŃ JEDNOLITEGO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze zostało uchwalone Uchwałą Nr XXII/236/2000 Rady Miejskiej w Jedliczu z dnia 15 września 2000 r. Studium to zostało uchwalone na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Studium to na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) zachowuje moc obowiązującą.

Powyższe Studium zostało zmienione Uchwałą Nr LXXXVIII/400/2010 Rady Miejskiej w Jedliczu z dnia 2 czerwca 2010 roku w zakresie dotyczącym MPZP „Potok III” oraz Uchwałą Nr LXXXVIII/449/2010 Rady Miejskiej w Jedliczu z dnia 29 października 2010 r. w zakresie Zmiany MPZP „Jedlicze III”. Następnie Studium zostało zmienione Uchwałą Nr VI/28/2015 Rady Miejskiej w Jedliczu z dnia 2 marca 2015 r. w zakresie uchwalenia MPZP „Farmy fotowoltaiczne w miejscowościach: Jedlicze, Moderówka i Żarnowiec” – część I.

Do kolejnej zmiany studium zostały wyznaczone tereny położone w miejscowości Jedlicze z następującym przeznaczeniem:

- tereny produkcji energii elektrycznej, przeznaczone pod farmę fotowoltaiczną, o symbolu 2PE, 3PE;
- tereny zieleni izolacyjnej, o symbolu 1ZI.

Rada Miejska w Jedliczu na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) w dniu 15 marca 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XLII/287/2021 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze. Uznano za nieaktualne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze, w zakresie przeznaczenia terenów w części miejscowości Jedlicze. Celem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze jest dostosowanie polityki przestrzennej miasta i Gminy Jedlicze do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych, w nawiązaniu do zmieniających się uwarunkowań. Na podstawie przeprowadzonej analizy i zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium wprowadzono nowe obszary i przyjęto nowe rozwiązania.

Zmiana studium wprowadza teren zabudowy techniczno-produkcyjnej oznaczony na rysunku studium symbolem **1P**, z dopuszczeniem lokalizacji budynków usługowych i handlowych na części terenu wskazanej na rysunku studium (od strony zachodniej do granicy możliwości realizacji budynków usługowych i handlowych) oraz lokalizacji zespołu ogniw fotowoltaicznych, z możliwością lokalizacji innych współpracujących źródeł wytwórczych OZE (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych niebędących mikroinstalacjami). Należy zastosować rozwiązania eliminujące lub ograniczające do terenu inwestycji, ewentualne przyszłe oddziaływanie powodowane działalnością na obszarze o symbolu 1P.

- Maksymalna powierzchnia zabudowy 65% powierzchni terenu.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 2% powierzchni.

Uchwałą nr LXXXVIII/451/2010 Rada Miejska w Jedliczu w dniu 29 października 2010 r. przyjęła opracowanie: „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze - analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Jedlicze w latach 2007-2010.” W związku z powyższym należy stwierdzić, że zarówno obecnie obowiązujące „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze” jak i niektóre z obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **wymagają zmiany**, zarówno w świetle obowiązujących przepisów prawnych w tym zakresie oraz z punktu widzenia przyszłych możliwości rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego gminy. Możliwości rozumianych z jednej strony jako realizację zamierzeń inwestycyjnych mieszkańców gminy, właścicieli terenów w gminie, czy innych potencjalnych inwestorów, a z drugiej strony jako realizację inwestycji publicznych na różnych szczeblach administracji rządowej i samorządowej stymulujących szeroko rozumiany rozwój gminy.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy wprowadzaniu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze uwzględniono warunki wynikające z zachowania ładu przestrzennego i rozważono przewagę interesu publicznego, celem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i jego zmian. Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze ma na celu planowanie i lokalizowanie terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz działalności gospodarczej na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, bądź też na obszarach otwartych znajdujących się w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych. Efektywne gospodarowanie przestrzenią w przypadku zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze pozwoli na minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

W trakcie opracowania zmiany studium wykonano dodatkowe analizy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ... w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: „rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych”. Dla obszaru województwa podkarpackiego nie sporządzono audytu krajobrazowego. Gmina Jedlicze nie powzięła także czynności mających na celu przyjęcie uchwały rady gminy ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane.

Uwzględniając uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że brak jest potrzeby finansowania przez gminę jakichkolwiek inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną lub techniczną. Na obszarach objętych zmianą studium nie zachodzi potrzeba lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Na potrzeby zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze dokonano opisu uwarunkowań koniecznych do uwzględnienia, wynikających z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dostępne informacje i dokonana inwentaryzacja w terenie oraz przeprowadzone analizy pozwoliły na sformułowanie wniosków dotyczących zmian w środowisku:

- ukształtowanie powierzchni terenu – zmiany w ukształtowaniu terenu będą miały miejsce tylko w sytuacjach takich jak: budowy oraz rozbudowy budynków, zgodnie z przeznaczeniem przewidywanym w studium i planie miejscowym, budowy dojazdów, parkingów, itp.;
- zanieczyszczenie powietrza – źródła zanieczyszczeń powietrza znajdują się poza granicami opracowania;
- stosunki wodne – zmiany w stosunkach wodnych zachodzą pod wpływem czynników naturalnych i antropogenicznych; ogólnie można uznać, że na głębokość zalegania zwierciadła wody podziemnej będzie miała wielkość wahań zwierciadła wód gruntowych;
- szata roślinna – ulegnie zmianie podczas realizacji obiektów budowlanych.

Tereny objęte zmianą studium nie są narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Obecnie, według zaktualizowanych w 2020 roku *Map zagrożenia powodziowego* i *Map ryzyka powodziowego*, teren położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi i leży poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$.

Nie przeprowadzono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, gdyż zmiana studium ma charakter wyłącznie porządkowy, gdyż zachowana zostaje funkcja produkcyjna, wcześniej przeznaczonego pod zabudowę produkcji energii elektrycznej terenu. Obszar zmiany studium, ze względu na brak w chwili obecnej zagrożenia powodziowego, może zostać zabudowany zabudową kubaturową, będącą kontynuacją istniejącej zabudowy produkcyjnej.

Mając na uwadze przyszłościowy rozwój zarówno Miasta, jak i Gminy Jedlicze oraz możliwość uzyskania dodatkowych dochodów do budżetu gminy, a tym samym poprawę warunków życia miejscowej ludności należy wprowadzić zmianę w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze w miejscowości Jedlicze. Istniejące na tym obszarze uwarunkowania nie będą stanowiły istotnych ograniczeń w lokalizacji inwestycji, których szczegółowość zostanie ustalona na etapie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

IV. WNIOSKI

Wszystkie rozwiązania przyjęte w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze wraz ze zmianą są konsekwencją przemian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym od momentu uchwalenia studium do obecnego czasu. Część graficzna (rysunek studium) jest sporządzony w skali 1:10 000. Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały uchwalającej studium załącza się wymagane załączniki tj.:

- 1) uwarunkowania sporządzone w formie opisowej i graficznej dla terenu objętego zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze - załącznik nr 1;
- 2) jednolity tekst Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze – USTALENIA STUDIUM wraz ze zmianą - załącznik nr 2;
- 3) jednolity rysunek Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy wraz ze zmianą – załącznik graficzny w skali 1:10 000 - załącznik nr 3;
- 4) uzasadnienie i synteza ustaleń zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze - załącznik nr 4;
- 5) dane przestrzenne aktu - załącznik nr 5.

Polityka przestrzenna gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Jedlicze wraz ze „zmianą”, uwzględniają w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe. Jako, że przyjęte w studium rozwiązania umożliwiają zaspokojenie potrzeb społeczeństwa gminy, jak również potrzeb interesu publicznego z zachowaniem równowagi przyrodniczej, podjęcie uchwały jest jak najbardziej zasadne.

Jedlicze, październik 2021 r.