

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Jordanów – zmiana tekstowa nr 2

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przekładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanów – zmiana tekstowa nr 2, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr XXIV/227/2021 Rady Miasta Jordanowa z dnia 24 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanów – zmiana tekstowa nr 2, zwaną dalej „zmianą planu”.

Projekt zmiany planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy. Zakres projektu zmiany planu dotyczy zmiany ustaleń tekstowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanów przyjętego uchwałą nr XXXVI/245/2006 Rady Miasta Jordanowa z dnia 26 czerwca 2006 r.

W związku z faktem, że projekt zmiany planu dotyczy wyłącznie części tekstowej ustaleń obowiązującego planu, nie zawiera on wszystkich regulacji wskazanych w art. 15 ustawy. Projekt zmiany planu nie wprowadza żadnych zmian w zakresie przeznaczeń terenów oraz zmian na rysunku planu miejscowego, w związku z powyższym brak jest załącznika graficznego do projektu zmiany planu.

W projekcie zmiany planu dokonano:

1. dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem US1 lokalizacji skateparku;
2. określenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem US1.

Projekt zmiany planu został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jordanowa przyjętego uchwałą Nr XIX/168/2020 Rady Miasta Jordanowa z dnia 21 grudnia 2020 r., zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – wymóg został spełniony w obowiązującym planie, a także poprzez określenie w zmianie planu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – wymóg został spełniony w obowiązującym planie, a także poprzez wyznaczenie w zmianie planu wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymóg został spełniony w obowiązującym planie, a projekt zmiany planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;

- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – wymóg został spełniony w obowiązującym planie, a projekt zmiany planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – wymóg został spełniony w obowiązującym planie, a projekt zmiany planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – wymóg został spełniony w obowiązującym planie, a projekt zmiany planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 7) prawa własności – wymóg został spełniony w obowiązującym planie, a projekt zmiany planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez przekazanie projektu zmiany planu Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz właściwemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień w celu weryfikacji czy projekt zmiany planu w sposób wystarczający spełnia ten wymóg;
- 9) potrzeb interesu publicznego – wymóg został spełniony w obowiązującym planie, a projekt zmiany planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – wymóg został spełniony w obowiązującym planie, a projekt zmiany planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu. Na umieszczone w dniu 1.10.2021 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Jordanowa oraz BIP, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. *Po przygotowaniu projektu zmiany planu i jego uzgodnieniu został zapewniony ponowny udział społeczeństwa w przygotowaniu projektu zmiany planu poprzez umieszczone w dniu r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało umieszczone na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jordanowa, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Jordanowa. Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od r. do dnia r. Dnia r. w siedzibie Urzędu Miasta Jordanowa odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. Termin składania wniosków i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczono do r.*
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu. Z dyskusji publicznej, o której mowa w art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu został sporządzony protokół. Natomiast cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zmiany planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu;

- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – wymóg został spełniony w obowiązującym planie, a projekt zmiany planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że 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, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu zmiany planu miejscowego. Ponadto na każdym, przewidzianym w przepisach, etapie sporządzania projektu zmiany planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Ze względu, iż wprowadzone zmiany nie będą powodować oddziaływania na środowisko, odstąpiono od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Krakowie pismem nr OO.410.13.19.2021.MZi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem nr NNZ.90830.1.48.2021 uzgodnili możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ponieważ zmiana planu w części tekstowej odnosi się do niewielkiego obszaru miasta, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, został spełniony w obowiązującym planie, a projekt zmiany planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie. Jednocześnie projekt zmiany planu został wykonany zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i z poszanowaniem ładu przestrzennego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Władze miasta dokonały oceny Studium i planów miejscowych, w której stwierdziły iż zmiany planów wymagają częściowej aktualizacji. Wyniki wykonanej oceny zostały przyjęte uchwałą Nr XXVII/237/2017 Rady Miasta Jordanowa z 28 kwietnia 2017 r. w sprawie aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanowa.

Przystępując do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego Rada Miasta spełniła zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przywołanej uchwały. Projekt zmiany planu jest zgodny z projektem priorytetów przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawartym w analizie aktualności studium i planów miejscowych.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, że jego realizacja nie wpłynie na dochody i wydatki miasta Jordanów w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Zmiana polega na dopuszczeniu na terenie US1 skateparku. Zaplanowane zagospodarowanie terenu będzie skutkowało dla miasta wieloma innymi korzyściami. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego na tym terenie należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni i stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Założono w

prognozie, że planowana inwestycja, zostanie sfinansowana z środków zewnętrznych, w tym dotacji, środków Unijnych lub w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Przyjęte założenia nowego planu mają na celu wykształcenie jednostki planistycznej, cechującej zainwestowaniem o wysokim standardzie. Jakość otaczającego nas środowiska jest jednym z podstawowych elementów poziomu jakości i długości życia, a nowoczesne rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej w znaczny sposób przyczyniają się do ochrony środowiska i zdrowia mieszkańców miasta.

Optymalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej to również korzyści których nie można w jednoznaczny sposób oszacować i wycenić.

Reasumując wydaje się, iż całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla miasta korzystny. W wyniku realizacji zamierzeń zawartych w planie powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna. Ład przestrzenny wprowadzony poprzez rozwiązania zawarte w planie będzie pozytywnie oddziaływał jeszcze przez długi czas po okresie objętym prognozą. Nieprzyjmowanie planu, nie powstrzyma procesów inwestycyjnych zachodzących na obszarze objętym planem. Będą one zachodzić w oparciu o indywidualne, nieskoordynowane i często przypadkowe decyzje o warunkach zabudowy.

Uchwalenie zmiany planu na pewno przyniesie materialne jak i niematerialne korzyści miastu Jordanów.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, w dniu 1.10.2021 r. Burmistrz Miasta Jordanowa ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, określając termin na składanie wniosków do 25.10.2021 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną wystąpiono do instytucji właściwych o odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny wydali decyzję o odstąpieniu od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych, natomiast wpłynęłowniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Po rozpatrzeniu złożonych wniosków, przygotowany został projekt zmiany planu zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu zmiany planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane zostały wymagane prognozy. *Opracowany projekt zmiany planu został przedłożony do opiniowania członkom Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie wysłany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. W związku z przedłożonym projektem zmiany planu odpowiedziało instytucji. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu.*

W dniu r. zostało umieszczone w prasie ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od r. do r. w Urzędzie Miasta Jordanowa, w dniu r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. Podczas dyskusji publicznej przedstawiono zebranym projekt zmiany planu, omówiono procedurę formalno-prawną sporządzania planu miejscowego oraz poinformowano o możliwości i terminie składania uwag. Ponadto omówiono procedurę rozpatrzenia

uwag. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu zmiany planu tj. do dnia r. nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym projekt zmiany planu miejscowego został przedłożony do uchwalenia.

6. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania projektu zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.