

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXII/340/2022 Rady Gminy Czarna z dnia 10 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenów Usługowo-Produkcyjnych przy autostradzie w miejscowości Czarna, Gmina Czarna.

Planem pierwotnie objęto obszar o powierzchni około 6,49 ha (po korekcie granic przystąpienia), składający się z trzech odrębnych części, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały. Pierwsza część o powierzchni 3,16 ha położona jest bezpośrednio po północnej stronie autostrady A4, bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 1382R i zachodniej stronie drogi gminnej nr 109807R. Druga część o powierzchni 1,11 ha położona jest bezpośrednio po południowej stronie autostrady A4 i po zachodniej stronie drogi gminnej nr 109807R. Trzecia część o powierzchni 2,22 ha położona jest bezpośrednio po południowej stronie autostrady A4 i po wschodniej stronie drogi gminnej nr 109807R.

Granice niniejszego planu, w przeciwieństwie do uchwały o przystąpieniu, uwzględniły precyzyjnie granice planów obowiązujących obejmujących swoimi ustaleniami pasy drogowe dróg publicznych ujęte w nich w pełnej szerokości, stąd pewna rozbieżność powierzchni objętej planem miejscowym. Następstwem przeprowadzonej operacji jest korekta powierzchni obszaru objętego planem, która w uchwale o przystąpieniu wynosiła 6,58 ha.

Ostatecznie, w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze dla obszaru obejmującego część drugą, o powierzchni 1,11 ha, oraz wyłączeniem niniejszego obszaru z opracowania, powierzchnia objęta planem wynosi 5,38 ha.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych ma wpływ całościowy kształt ustaleń zawartych w planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całościowy kształt można wskazać główne elementy takie jak:

- przyjęcie parametrów zabudowy i zasad zagospodarowania terenu objętego planem, uwzględniające zarówno faktyczny sposób zagospodarowania terenów sąsiadujących, jak i przesądzenia planów obowiązujących na terenach sąsiednich,
- ograniczenie wysokości zabudowy w szczególności wyeliminowanie lokalizowania obiektów budowlanych o wysokości znacząco wykraczającej poza maksymalną wysokość budynków na terenie,
- uwzględnienie potrzeby ochrony sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej, zarówno przed potencjalnymi uciążliwościami, jak i potencjalnie niekorzystnym wpływem na krajobraz zabudowy o charakterze przemysłowym terenów produkcyjno-usługowych poprzez wprowadzenie strefy buforowej od strony drogi powiatowej i zabudowy mieszkaniowej (strefy koncentracji zieleni na terenie 1U-P oraz objęcia ochroną konserwatorską a tym samym zachowania budynku młyna elektrycznego),
- ochronę ekspozycji obiektu o walorach historycznych (młyna elektrycznego) z przyległej przestrzeni publicznej (drogi powiatowej) poprzez wyznaczenie odpowiedniej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- ustalenie minimalnej powierzchni działek budowlanych w procedurze podziału nieruchomości dla terenów objętych planem, na poziomie, z jednej strony przeciwdziałającym nadmiernemu rozdrobnieniu struktury własności, a z drugiej pozwalającej na pewną elastyczność skali lokalizowanych przedsięwzięć;
- kształtowanie otoczenia dróg publicznych w sposób zapewniający wykształcenie korzystnych urbanistycznie szerokich pasów wolnych od zabudowy, w szczególności kiedy mowa o zabudowie średniowysokiej produkcyjno-usługowej, sprzyjających przewietrzaniu terenów,
- zachowanie kontynuacji, ustalonego w planie obowiązującym dla terenów sąsiednich, sposobu użytkowania terenu bezpośrednio przylegającego do drogi powiatowej, a więc zagospodarowania

zielenią urządzoną z możliwością jej kształtowania w sposób charakterystyczny dla przestrzeni publicznych,

- zachowanie stosunkowo wysokiego, wymaganego udziału terenów biologicznie czynnych (min. 30%)
- ograniczenie możliwości lokalizowania usług wrażliwych na uciążliwość, w celu eliminacji potencjalnych konfliktów,
- zakaz lokalizowania na obszarze planu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz działalności usługowych i produkcyjnych o potencjalnie znacznej uciążliwości lub niepożądanych społecznie,
- ustalenie wymaganych planem miejsc w ilości adekwatnej do rodzaju funkcji oraz lokalizacji terenu w strukturze urbanistycznej gminy,
- nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych w budynkach lub wiatach oraz osłoniętych od strony terenów dróg publicznych,
- wprowadzenie za ustaleniami studium ograniczenia stosowanych rodzajów dachów do dachów spadzistych o połaciach symetrycznych.

2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych realizowane są poprzez:

- zakaz lokalizowania:
 - zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości,
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - wymienionych z nazwy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko uznanych za szczególnie niepożądane na terenie objętym planem:
- utrzymanie stosunkowo wysokiego jak na tereny przemysłowo-usługowe minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych tj. 30%,
- dopuszczenie na wszystkich terenach lokalizacji błękitno-zielonej infrastruktury i zbiorników wodnych służących retencji,
- uwzględnienie iż w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia całego obszaru objętego planem w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów., w którym lokalizowane przedsięwzięcia nie mogą powodować zagrożenia dla zasobów i jakości wód podziemnych i powierzchniowych, poprzez:
 - nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych (po uzyskaniu wymaganych parametrów) do oczyszczalni ścieków,
 - nakaz stosowania rozwiązań technicznych, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - dopuszczenie odprowadzania ścieków do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi, jedynie w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do systemu kanalizacji,
 - nakaz zagospodarowania wód na terenie przedsięwzięcia przy zastosowaniu błękitno-zielonej infrastruktury i zbiorników retencyjnych z dopuszczeniem ujmowania wód opadowych i roztopowych z dróg parkingów i placów w szczelne systemy kanalizacyjne zamknięte, z odprowadzaniem do odbiornika albo kanalizacji deszczowej, po uzyskaniu wymaganych parametrów odprowadzanych wód,
 - nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych w budynkach i wiatach, w sposób zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych,
- nakaz stosowania ekologicznych źródeł zaopatrzenia w ciepło - systemy grzewcze wykorzystujące źródła energii takie jak: gaz, energia elektryczna, paliwo olejowe, lub systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii za wyjątkiem: biogazowni oraz wolnostojących urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,

W obszarze objętym planem brak form ochrony przyrody, występują natomiast wartościowe grunty rolne (RIIb, PsII, PsIII), chronione na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o powierzchni 5,8897 ha. Ostatecznie, w związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia

gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze dla obszaru działki nr 1838/39 o powierzchni 1,1110 ha, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia 4,7787 ha chronionych gruntów rolnych.

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Plan obejmuje ochroną obiekt przedstawiający wartość historyczną, tj. budynek młyna elektrycznego z lat 30-tych XX wieku, zlokalizowany na terenie 1U-P, (ujęty w wykazie Gminnej Ewidencji Zabytków - nr karty adresowej 88/1696), regulując zakres jego ochrony.

W obszarze objętym planem dotychczas nie stwierdzono występowania zabytków archeologicznych.

4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych uwzględniono poprzez:

- zakaz lokalizowania obiektów stanowiących istotne zagrożenie bezpieczeństwa i oraz potencjalnie pogarszających komfort życia mieszkańców sąsiadujących obszarów:
 - zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości,
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - wymienionych z nazwy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko uznanych za szczególnie niepożądane na terenie objętym planem:
- wzmocnienie strefy buforowej pomiędzy terenami produkcyjno-usługowymi a sąsiadującymi terenami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanymi po północnej stronie drogi powiatowej, poprzez wymóg ukształtowania w ramach powierzchni biologicznie czynnych terenów produkcyjno-usługowych pasa zieleni o charakterze izolacyjnym,
- ograniczenie możliwości występowania konfliktów przestrzennych, poprzez wyeliminowanie możliwości lokalizowania usług wymagających ochrony przed uciążliwościami na produkcyjno-usługowych;
- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej analogicznie do przepisów o drogach publicznych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- określenie korzystnego przeznaczenia, zgodnego z ustaleniami studium,
- przyjęcie korzystnych wskaźników urbanistycznych w kontekście ograniczeń wynikających z ustaleń studium,
- eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń potencjalnie konfliktowych, co ma korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa);

6. Prawo własności poprzez:

- uwzględnienie w dużej mierze wniosków i uwag właścicieli;
- brak przeznaczeń stanowiących cele publiczne na terenach prywatnych;

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Na obszarze objętym planem lub w jego rejonie występują elementy, które mogą być szczególnie istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa:

- autostrada A4,
- naziemne urządzenia lotnicze rozmieszczone w rejonie lotniska „Rzeszów- Jasionka” i „powierzchnie ograniczające przeszkody” wyznaczone dla ich prawidłowego funkcjonowania:
 - radar meteorologiczny „Rzeszów - Jasionka” (MET 4080),
 - urządzenie radionawigacyjne (NAV 1140 DME RSW),
 - urządzenie radiolokacyjne (SUR 2048),

Prawidłowe funkcjonowanie powyżej wymienionych elementów zostało w pełni uwzględnione w planie.

8. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:
- potencjalne zwiększenie podaży miejsc pracy na terenie gminy,
 - zapewnienie atrakcyjnych terenów produkcyjno-usługowych na obszarach gdzie uciążliwości wynikające z rozmieszczenia krajowej infrastruktury drogowej czynią te tereny nieprzydatne do innych celów, mających duże znaczenie ekonomiczne dla równoważenia budżetu gminy,
 - ustalenie stawki procentowej renty planistycznej korzystnej dla budżetu gminy, tj. w wysokości: 30%
 - ochronę istniejących wartości kulturowych,
9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez:
- dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, ze wskazaniem iż sieci infrastruktury technicznej należy realizować w szczególności w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny dróg,
 - dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wolnostojących urządzeń o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
 - dopuszczenie, lokalizowana źródeł energii elektrycznej o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV,
 - dopuszczenie rozbudowy lub budowy nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, na prawie całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem, że dopuszczono realizację konstrukcji wsporczych dla urządzeń nadawczych wyłącznie na dachach budynków przy zachowaniu maksymalnej wysokości obiektów budowlanych określonych dla terenu.
10. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
- Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:
- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej),
 - wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dniami od 10 do 31 sierpnia 2023 r., o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.
- Prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:
- Projekt planu, pomimo braku wyznaczenia terenów mieszkaniowych, potencjalnie znacząco zwiększa zapotrzebowanie na wodę jednak ze względu na rodzaj przeznaczenia skala zapotrzebowania na wodę jest niemożliwa do prawidłowego zdiagnozowania. Biorąc jednak pod uwagę lokalizację terenów w sąsiedztwie linii wodociągowych D160 albo D110, zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, wydaje się zapewnione.

- **art. 1, ust. 3:** ważenie interesu publicznego i prywatnego.

W niniejszym planie interes publiczny realizowany jest niejako pośrednio poprzez realizację interesów prywatnych. Projekt planu wydaje się rodzić wyłącznie pozytywne skutki, choć pewne ograniczenia na nieruchomościach są wprowadzone planem. Mowa tu zwłaszcza o ustaleniu ochrony konserwatorskiej na działce zabudowanej budynkiem objętym ochroną na podstawie gminnej ewidencji zabytków. Proponowane w tym zakresie ustalenia planu zostały wprowadzone przy zastosowaniu ważenia interesu prywatnego i publicznego (w wskazuje na to odstąpienie od wielu wymogów wprowadzonych w pierwotnej wersji projektu planu).

Dalszy przebieg procedury, w szczególności wyłożenie do publicznego wglądu wykaże, na ile wstępne rozstrzygnięcia zostaną przyjęte przez właścicieli nieruchomości.

- **art. 1, ust. 4:** uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
Położenie terenów bezpośrednio przy Autostradzie A4, choć nie bezpośrednio przy węźle autostrady, pozwala w oparciu o istniejącą drogę powiatową nr 1382R, zapewnić możliwie najniższą transportochłonność terenów objętych planem. Dowodem na to jest również brak jakichkolwiek potrzeb związanych z rozbudową układu drogowego dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem. Rozwiązania planu dogęszczają obszary zabudowy położone w obszarach obsługiwanych przez istniejące drogi a więc zmniejszają średnią transportochłonność terenów zabudowy w gminie.
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
Projekt planu nie przewiduje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej. Co istotne, wyznaczenie terenów zabudowy w planie miejscowym nie zmniejsza i nie utrudnia dostępu dotychczasowym mieszkańcom do publicznego transportu zbiorowego.
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
Obszar objęty planem nie ma żadnego wpływu na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów, gdyż prawidłowo i docelowo ukształtowany układ drogowy przylega bezpośrednio do terenów objętych planem. Co istotne, na terenie 1U-P uwzględnia się w planie możliwość zachowania kontynuacji, ustalonego w planie obowiązującym dla terenów sąsiednich, sposobu użytkowania/funkcjonowania terenu bezpośrednio przylegającego do drogi powiatowej, jako zieleni urządzonej z wyznaczonym z ciągiem pieszo-rowerowym, a więc z możliwością kształtowania tej strefy w sposób charakterystyczny dla przestrzeni publicznych.
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;
Argumenty wymienione w pkt 1 do 3 wskazują jednoznacznie uzasadnienie na tych terenach lokalizacji zabudowy o charakterze niewrażliwym na uciążliwości. Bardzo dobra dostępność komunikacyjna i infrastrukturalna oraz obciążenia środowiskowe terenu, pozwala niewielkim kosztem i przy niewielkich stratach środowiskowych zrealizować potrzeby gminy w zakresie zapewnienia mieszkańcom, rozwojowych, korzystnie zlokalizowanych terenów produkcyjno-usługowych, oferujących zarówno usługi dla mieszkańców, jak i nowe miejsca pracy w niewielkiej odległości od terenów zamieszkania.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Czarna podjęła uchwałę nr XLI/441/2014 z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Czarna, przyjmując wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Czarna w latach 2010-2014 r. oraz po zapoznaniu się z opinią Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czarna, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/216/2001 Rady Gminy Czarna z dnia 4 grudnia 2001 roku ze zmianami, w zakresie głównych kierunków rozwoju przestrzennego gminy oraz stwierdziła aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Czarna. Obszar objęty planem miejscowym nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, potrzeba sporządzenia niniejszego planu wynika z ustalonego przez studium przeznaczenia przedmiotowego terenu pod funkcje usługowo-przemysłowe gdzie kształtowanie zabudowy oraz ładu przestrzennego ze względu na charakter zabudowy powinno odbywać się w oparciu o plan miejscowy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, w której oszacowano możliwe zmiany w dochodach jak i wydatkach Budżetu, będące następstwem przyjętych w planie rozwiązań. Prognoza skutków finansowych wskazała jednoznacznie pozytywny bilans kosztów i wydatków głównie ze względu na brak wydatków na realizację infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy i korzystne przeznaczenie, przynoszące znaczne dochody z podatków zarówno bezpośrednich jak i pośrednich, przy niewielkich wydatkach.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy” przyjętego uchwałą nr XXIII/216/2001 Rady Gminy w Czarnej z dnia 4 grudnia 2001 r., z późniejszymi zmianami – są z nimi w pełni zgodne.