

## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Rzeszowskiej w Kolbuszowej, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXIX/339/2021 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Rzeszowskiej w Kolbuszowej.

Planem objęto obszar o powierzchni około 4,0 ha, ograniczony od południa: południową krawędzią działki drogowej nr 1501 obręb Kolbuszowa na przedłużeniu do wschodniej krawędzi działki drogowej nr 2315 obręb Kolbuszowa, od zachodu: wschodnią krawędzią działek nr 1265,1533,1492 obręb Kolbuszowa będących użytkiem gruntowym oznaczonym symbolem Wp od północy: krawędzi działek drogowych nr 1491/1,1491/2 na przedłużeniu do wschodniej krawędzi działki drogowej nr 1492 obręb Kolbuszowa, od wschodu wschodnią krawędzią działki drogowej nr 2315 obręb Kolbuszowa na przedłużeniu do północno wschodniej krawędzi działki drogowej nr 1533 obręb Kolbuszowa, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Rzeszowskiej w Kolbuszowej jest wyznaczenie terenu funkcjonalnego z przeznaczeniem pod zabudowę usługową z umożliwieniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz z dopuszczeniem lokalizacji parkingów w tym parkingów wielopoziomowych.

**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 terenu w rejonie ul. Rzeszowskiej w Kolbuszowej, 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 całokształt ustaleń zawartych planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całokształt można wskazać główne elementy takie jak:

- przyjęcie, ze względu na położenie bezpośrednio przy skrzyżowaniu głównych arterii komunikacyjnych miasta, iż zabudowa obszaru objętego planem może podlegać intensyfikacji poprzez dopuszczenie stosunkowo wysokich wskaźników zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy określonej w studium, przy zachowaniu usługowego, centrotwórczego charakteru dopuszczanej planem zabudowy,
- wyeliminowanie możliwości lokalizacji przeznaczeń, których realizacja potencjalnie zagrażałaby atrakcyjności tworzonej ogólnodostępnej przestrzeni o publicznym charakterze: usług transportowych, garaży indywidualnych, składowania i magazynowania materiałów przechowywanych w formie sypkiej poza budynkami,
- poprawa dostępności komunikacyjnej terenu poprzez wykształcenie możliwości obsługi obszaru bezpośrednio z istniejącego skrzyżowania, umożliwiającego zapewnienie pełnej relacji,
- wykształcenie w strategicznym miejscu ogólnodostępnej przestrzeni do parkowania pojazdów w ramach parkingu wielopoziomowego, a więc w sposób maksymalnie intensywnie wykorzystujący dostępny areał (teren KSG) i optymalne skomunikowanie go z głównym układem drogowym,
- zachowanie znacznego dystansu, miejscowo zwężonego pomiędzy linią zabudowy terenu usługowego (UC) a linią rozgraniczającą drogę publiczną KDG, wykształcając tym samym

rozległe przedpole budynków, pozwalające na znacznie bardziej atrakcyjne kształtowanie zagospodarowania obszarów będących faktycznie przestrzenią publiczną;

ponadto ustalenia tekstu planu takie jak:

- nakaz stosowania dachów płaskich – ujednoczenie charakteru zabudowy,
- zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych, z dopuszczeniem okładzin systemowych, w tym płyt warstwowych,
- zakaz lokalizacji urządzeń technicznych, w szczególności takich jak anteny czy klimatyzatory, na elewacjach budynków od strony przyległych dróg publicznych KDZ oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW,
- nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych w budynkach lub wiatach, sytuowanych w sposób estetycznie wkomponowany w otoczenie oraz osłoniętych od strony terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej na dość wysokim poziomie: 1500 m<sup>2</sup> – w celu ograniczenia niekorzystnych zmian polegających na nadmiernym rozdrabnianiu struktury własności i tym samym potencjalnym rozdrabnianiu zabudowy,
- ustalenie wymagań co do ilości stanowisk postojowych w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności,
- dopuszczenie bilansowania wymaganych miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach objętych planem miejscowym z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami KDG, KDZ, 2KDW, o ile wykaże się prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

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

- nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji miejskiej o średnicy nie mniejszej niż Ø 200 mm,
- ujmowanie wód opadowych i roztopowych w szczelne systemy kanalizacyjne zamknięte, z odprowadzaniem po uzyskaniu wymaganych parametrów odprowadzanych wód do odbiornika albo kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem zagospodarowania niezanieczyszczonych lub oczyszczonych wód na terenie przedsięwzięcia,
- ustalenie w zakresie zaopatrzenia w ciepło stosowana systemów grzewczych opartych o: indywidualne lub grupowe systemy grzewcze z wykorzystaniem źródeł energii takich jak: gaz, energia elektryczna, paliwo olejowe lub systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- nakaz realizacji miejsc do magazynowania odpadów stałych w sposób zabezpieczający przed infiltracją wód opadowych,
- wprowadzenie na terenach zabudowy nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony rzeki Nil dla zachowania choćby minimalnego buforu wolnej przestrzeni pomiędzy ciekami a zabudową,
- ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnych na poziomie 5%,
- zakaz lokalizowania działalności związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub przeładunkiem odpadów.

Na obszarze objętym planem brak form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody. Brak również zieleni o wysokich wartościach przyrodniczych,

W obszarze objętym planem brak gruntów chronionych na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Na obszarze objętym planem brak obszarów, budynków lub obiektów przedstawiających wartość historyczną. Dotychczas nie stwierdzono również żadnych zabytków archeologicznych wymagających ochrony. Jednak ze względu na położenie obszaru objętego planem w wyznaczonej w studium strefie ochrony konserwatorskiej w planie przyjęto również ochronę strefową – ze względu na brak faktycznej wartości kulturowej obszaru co potwierdził organ właściwy, w planie skupiono się na zapewnieniu „bezpiecznego”, z punktu widzenia wartościowych terenów chronionych zlokalizowanych w sąsiedztwie, charakteru lokalizowanej zabudowy. Objęcie strefą ochrony konserwatorskiej obszaru, pomimo braku wartości kulturowych daje pewne możliwości działania organom ochrony zabytków w sytuacji wystąpienia wyjątkowo negatywnego oddziaływania na sąsiadujące tereny objęte ochroną konserwatorską.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych:

- wykluczenie ze względu na położenie w obszarze o wysokim obciążeniu hałasem, realizacji usług wrażliwych, wymagających ochrony przed uciążliwościami tj. usług: oświaty, edukacji, opieki społecznej i socjalnej oraz opieki nad dziećmi do lat 3,
- wyeliminowanie możliwości lokalizacji przedsięwzięć stwarzających realne zagrożenie znaczącymi uciążliwościami, w szczególności - działalności gospodarczej związanej ze zbieraniem, przeładunkiem lub przetwarzaniem odpadów,
- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni:

- poszanowanie praw nabytych,
- wykształcenie prawidłowej struktury przestrzennej w zakresie wzajemnego rozmieszczenia przeznaczeń, oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej umożliwiającej lepsze wykorzystanie potencjału terenów,
- eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co ma korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa).

6. Prawo własności:

- uwzględnienie ujawnionych zamierzeń inwestycyjnych właścicieli,
- poszanowanie praw nabytych albo wypracowanie odmiennych rozwiązań zachowujących dotychczasową wartość terenów, lub też przewidzenie w prognozie finansowej stosownych odszkodowań,
- ograniczenie do niezbędnego minimum wprowadzania przeznaczeń stanowiących cele publiczne na terenach prywatnych,
- szczegółową analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów, w tym złożonych wniosków,
- wprowadzenie regulacji dla zabudowy istniejącej niezgodnej z ustaleniami planu, łagodzących skutki nowych ustaleń.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Na obszarze objętym planem, poza drogą krajową nr 9, brak elementów, które mogą być szczególnie istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa.

Prawidłowe funkcjonowanie wyżej wymienionej drogi zostało w pełni uwzględnione w planie i uzgodnione z właściwymi organami.

8. Potrzeby interesu publicznego poprzez:

- wprowadzenie zasad zagospodarowania obszaru objętego planem, umożliwiającym zachowanie ogólnodostępnego, centrotwórczego charakteru zabudowy obszaru,
- wyznaczenie terenów z przeznaczeniem pod parkingi,
- uwzględnienie istniejącego układu dróg publicznych oraz właściwego powiązania, poprzez nowoprojektowaną drogę wewnętrzną 2KDW, terenów zabudowy z istniejącym układem dróg publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- określenie minimalnych parametrów dla nowych sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną ze słońca, przy czym dopuszcza się realizację urządzeń służących pozyskiwaniu energii wyłącznie na budynkach,
- 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, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się 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 przez 21 dni roboczych w dniach od 09.08.2023 r. do 31.08.2023 r., o czym poinformowano ogłoszeniem w prasie lokalnej i obwieszczeniem, na 7 dni przed terminem wyłożenia, w tym również o możliwości składania uwag do zmiany planu w terminie przewidzianym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej (zarówno zdalnie jak i stacjonarnie) nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany 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 ze zm.), 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:

Obszar objęty planem obejmuje tereny już faktycznie zabudowane, a nowe tereny przeznaczone do zabudowy (KSG) nie wymagają znaczących ilości wody, w związku z czym istniejąca infrastruktura z zakresu zaopatrzenia w wodę w pełni obsługuje obszar przeznaczony w planie do zabudowy i zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody. Ponadto ogólny kierunek zmian

przeznaczenia terenów nie wskazuje na możliwość znaczącego zwiększenia potrzeb w tym zakresie.

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

Rozwiązania planu szanują prawa nabyte wynikające ze stanu istniejącego i struktury własności nieruchomości. Rozwiązania rodzące skutki finansowe są wyznaczone na gruntach należących do Gminy oraz podyktowane są realizacją interesu publicznego tj. parking wielopoziomowy oraz ciąg komunikacyjny w formie drogi wewnętrznej 2KDW („nie publiczną” ze względu na przepisy ustawy o drogach publicznych), który jednak służy również interesowi prywatnemu poprawiając obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych.

Plan ogranicza w wysokim stopniu realizację celów publicznych na terenach prywatnych, w szczególności nie poszerzając dróg ponad istniejące wydzielienia ewidencyjne. Również zaproponowane w planie parametry zabudowy ustalone są na poziomach zapewniających ekonomicznie uzasadnione zagospodarowanie terenów inwestycyjnych.

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;

Obszar objęty planem nie daje żadnych możliwości „kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego” ze względu na lokalizację obszaru bezpośrednio przy drodze krajowej, z której bezpośrednio obsługiwany jest cały obszar planu oraz jego niewielki areał.

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Plan nie przewiduje nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w związku z czym zagadnienie nie dotyczy niniejszego planu.

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Wielkość obszaru objętego planem, otoczenie istniejącym układem drogowym oraz niejako publiczny ogólnodostępny charakter istniejących terenów zabudowy nie stwarza praktycznie żadnych ograniczeń co do przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

ponadto plan przewiduje:

- dopuszczalność na wszystkich terenach realizacji ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, dróg rowerowych oraz innych budowli związanych bezpośrednio z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu;
- nakaz sytuowania miejsc parkingowych dla rowerów w sąsiedztwie wejść do budynków usługowych.

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

Obszar objęty planem jest terenem o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w znacznej części już zabudowanym. Ustalenia planu mają na celu ukierunkowanie prawidłowego

rozwoju tejże struktury ze wzmocnieniem publicznego charakteru obszaru, oraz zapewnieniem korzystniejszego skomunikowania obszaru z bezpośrednio przyległą drogą krajową nr 9.

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

W pkt 4 „wyniki analizy – synteza i wnioski”, załącznika do uchwały Nr LVI/673/2018 Rady Miejskiej w Kolbuszowej z dnia 29 czerwca 2018 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Kolbuszowa, zapisano iż „wskazane jest regularne uwzględnianie wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które mogą przyczynić się do wzmocnienia gospodarczego gminy oraz zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności i nie pozostaną w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa – o ile wnioskowane przeznaczenie będzie spójne z polityką przestrzenną i interesem gminy”. Celem niniejszego planu jest umożliwienie realizacji skonkretyzowanych zamierzeń inwestycyjnych na tym terenie.

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

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, która wykazała pozytywny bilans dla budżetu gminy, ponieważ projekt planu wyznacza nowe tereny inwestycyjne pod funkcje usługowe lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kolbuszowa” przyjętego uchwałą nr XXV/207/2000 z dnia 28 czerwca 2000 r., z późniejszymi zmianami.