

UZASADNIENIE I SYNTEZA

do Uchwały Nr..... Rady Gminy Nozdrzec
z dnia 2021 r. dotyczącej

drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec.

Działając na podstawie art. 11 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Wójt Gminy Nozdrzec przedstawia Radzie Gminy Nozdrzec projekt drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec.

I. Dane ogólne.

- Rada Gminy Nozdrzec na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) podjęła uchwałę nr VI/39/2019 z dnia 13 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do drugiej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec. Przedmiotem drugiej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec jest wyznaczenie terenów zabudowy produkcyjno-magazynowej, usługowej, zagrodowej (siedliskowej) oraz terenów komunikacji w miejscowości Wesoła.
- Rada Gminy Nozdrzec na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) podjęła uchwałę nr XIV/118/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec. Przedmiotem trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Nozdrzec.
- Projekt zmiany studium został sporządzony w trybie art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim one są uchwalane”.

II. Procedura opracowania projektu zmiany studium.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nozdrzec uchwały nr VI/39/2019 z dnia 13 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do drugiej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec oraz uchwały nr XIV/118/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec oraz Wójt Gminy jako organ wykonawczy kolejno:

1. Ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia drugiej i trzeciej Zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do zmiany studium, w terminie nie krótszym niż 30 dni od daty ukazania się ogłoszenia.
2. Zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania studium,
3. W ustawowym terminie rozpatrzył złożone wnioski do zmiany studium.

4. Zwrócił się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do opracowywanej na podstawie podjętych uchwał drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.
 5. Sporządził projekt drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec oraz opracował prognozę oddziaływania na środowisko, zgodną z przedstawionym zakresem.
 6. Przedstawił projekt zmiany studium do uzgodnień i opiniowania.
 7. Uzyskał opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
 8. Uzyskał uzgodnienia i opinie w wyznaczonym terminie.
 9. Wyłożył projekt drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną.
 10. Wyzначył 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.
 11. Przedstawił projekt drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec na posiedzeniu Rady Gminy Nozdrzec celem uchwalenia.
 12. Przedstawił Wojewodzie Podkarpackiemu uchwałę Rady Gminy Nozdrzec Nr XXIV/246/2021 z dnia 18 lutego 2021 r. wraz z dokumentacją drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec celem dokonania oceny legalności przedmiotowej uchwały.
- Organ nadzoru wydał w dniu 23 marca 2021 r. ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE Nr P-II.4131.2.72.2021 Wojewody Podkarpackiego, stwierdzające nieważność uchwały Nr XXIV/246/2021 z dnia 18 lutego 2021 r. Rady Gminy Nozdrzec w sprawie uchwalenia drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec.
- Wójt Gminy zastosował się do uwag zawartych w rozstrzygnięciu nadzorczym.
- Wójt Gminy Nozdrzec:
13. Ponownie sporządził projekt drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec oraz opracował prognozę oddziaływania na środowisko, zgodną z przedstawionym zakresem.
 14. Przedstawił projekt zmiany studium do uzgodnień i opiniowania.
 15. Uzyskał opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
 16. Uzyskał uzgodnienia i opinie w wyznaczonym terminie.
 17. Ponownie wyłożył projekt drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec do publicznego wglądu oraz wyznaczył termin dyskusji publicznej w dniu 29 września 2021 r.
 18. Wyzначył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec, nie krótszy niż 21 dni od dnia ukończenia okresu wyłożenia studium.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec.

W związku z przyjętą uchwałą nr VI/39/2019 z dnia 13 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do drugiej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec oraz uchwałą nr XIV/118/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec, przystąpiono do opracowania i w konsekwencji tego w treści studium wprowadzono nowe zapisy w rozdziale:

III. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI I ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO w punkcie zatytułowanym: Zasady kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego: ***Druga Zmiana Studium wprowadza tereny zieleni wysokiej w miejscowości Wesola, o symbolu 1ZW, na których należy utrzymywać zieleń wysoką z dopuszczeniem niskiej oraz uzupełniać zieleń w dostosowaniu do warunków siedliskowych.*** Na obszarze oznaczonym symbolem 1P i 1RU należy wprowadzać zieleń izolacyjną, szczególnie w miejscach sąsiadujących z obszarami lasów, zadrzewień i zakrzaczeń.

III. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI I ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO w punkcie zatytułowanym: 2. Obszary otwarte w użytkowaniu rolniczym. Obszary otwarte w użytkowaniu rolniczym o najwyższej przydatności rolnej: ***Druga Zmiana Studium wprowadza tereny rolnicze w miejscowości Wesola, o symbolu 1R, na których dopuszcza się lokalizację dojazdów, dojazdów do terenów rolniczych oraz ciągów infrastruktury technicznej.***

VII. KIERUNKI ROZWOJU I ZASADY GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE OBSZARÓW ZAINWESTOWANIA w punkcie zatytułowanym: Kierunki rozwoju mieszkalnictwa: ***Trzecia Zmiana Studium wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Nozdrzec, o symbolu 1MN.*** Dla wyznaczonego obszaru 1MN zmienia się przeznaczenie terenu potencjalnych funkcji usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dojazdów, dojazdów, terenów zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Ustala się:

- zachowanie na ww. terenie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
- wysokości budynków nie więcej niż 12,0 m;
- zabudowę o dachach spadzistych i płaskich oraz innych formach dotyczących fragmentów dachów.

VII. KIERUNKI ROZWOJU I ZASADY GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE OBSZARÓW ZAINWESTOWANIA w punkcie zatytułowanym: Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i produkcyjnej: ***Druga Zmiana Studium wprowadza w miejscowości Wesola tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolu 1P oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodnictwem o symbolach: 1RU, 2RU i 3RU.*** Dla wyznaczonego obszaru 1P zmienia się przeznaczenie terenów rolniczych i potencjalnych doleśń na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących ww. obiektom, w tym silosów, suszarni, wiat, jak również parkingów, dojazdów, dojazdów, terenów zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Ustala się:

- zachowanie na ww. terenie minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej;
- wysokości budynków – nie więcej niż 30,0 m, budowli – nie więcej niż 35,0 m;
- zabudowę o dachach spadzistych i płaskich oraz innych formach dotyczących fragmentów dachów.

Ewentualne przyszłe oddziaływanie powodowane działalnością na obszarach wskazanych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolu 1P należy ograniczyć wyłącznie do granic terenu inwestycji.

Dla wyznaczonych obszarów: 1RU, 2RU i 3RU zmienia się przeznaczenie terenów rolniczych i potencjalnego rozwoju osadnictwa wiejskiego na tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodnictwym. Dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących ww. obiektom, dopuszcza się funkcję mieszkalną służącą prowadzeniu nadzoru i dozoru w budynkach obsługi produkcji oraz zabudowę zagrodową, jak również parkingów, dojazdów, dojazdów, terenów zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Ustala się:

- zachowanie na ww. terenie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej;
- wysokości budynków i budowli – nie więcej niż 25,0 m;
- zabudowę o dachach spadzistych i płaskich oraz innych formach dotyczących fragmentów dachów.

VIII.KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI w punkcie zatytułowanym: Sieć drogowa:
Druga Zmiana Studium utrzymuje w miejscowości Wesola tereny komunikacji – drogi publicznej gminnej o symbolu 1KD-D, łączącej drogę wojewódzką nr 884 relacji Domaradz - Przemysł z drogą powiatową nr 2021R relacji Barycz – Nozdrzec.

IX. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ w punkcie zatytułowanym: Kierunki rozwoju telekomunikacji: ***Druga Zmiana Studium utrzymuje w miejscowości Wesola tereny infrastruktury technicznej – urządzeń telekomunikacyjnych o symbolu 1T, tj. istniejącego masztu telefonii komórkowej.***

W jednolitym rysunku studium wprowadzono tereny o symbolach: 1R, 1ZW, 1KD-D, 1T, 1RU, 2RU, 3RU i 1P w miejscowości Wesola i 1MN w miejscowości Nozdrzec.

Rada Gminy Nozdrzec w dniu 27 grudnia 2010 r. podjęła uchwałę Nr III/12/10 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych. Po analizie dokonanej oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Nozdrzec uchwaliła, że zarówno obecnie obowiązujące „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec”, jak i obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne.

Należy zauważyć, iż po upływie dłuższego okresu czasu od daty podjęcia ww. uchwały, analizowane dokumenty, zarówno w świetle obowiązujących przepisów prawnych w tym zakresie oraz z punktu widzenia przyszłych możliwości rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego gminy nieco straciły na aktualności. 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych sporządzanej do zmiany planu miejscowego, który będzie korygowany na podstawie przeprowadzonej zmiany studium. Realizacja planowanych inwestycji odbędzie się ze środków inwestorów.

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 drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec uwzględniono warunki wynikające z zachowania ładu przestrzennego i rozważono przewagę interesu publicznego, celem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i jego zmian. Druga i trzecia Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec ma na celu planowanie i lokalizowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, zabudowy produkcyjnej składów i magazynów oraz działalności gospodarczej na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, bądź też na obszarach otwartych. Efektywne gospodarowanie przestrzenią w przypadku drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec 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 Nozdrzec 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. Ponadto, należy stwierdzić, że wszystkie obszary objęte zmianą studium posiadają dobrą dostępność komunikacyjną oraz są wyposażone w sieci infrastruktury technicznej. W związku z tym, 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 drugiej i trzeciej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nozdrzec 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, gdyż obszary objęte zmianą stanowią tereny już częściowo zainwestowane:

- ukształtowanie powierzchni terenu – zmiany w ukształtowaniu terenu będą miały miejsce tylko w sytuacjach takich jak: budowy, dobudowy, rozbudowy budynków, zgodnie z przeznaczeniem przewidywanym w studium i planie miejscowym, budowy dróg, 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.

Przeprowadzony w sporządzonych analizach bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględnia istniejącą powierzchnię użytkową zabudowy dla budynków mieszkalnych w poszczególnych miejscowościach oraz określa między innymi, szacunkową chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Część obszaru zmiany studium objęte jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym zostały podjęte działania związane ze zmianą tych planów, w zakresie terenów objętych zmianą studium. Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę nie wynikają wnioski całkowicie wykluczające możliwości tworzenia nowych terenów budowlanych, zwłaszcza, jeżeli dotyczy to niewielkich obszarów bezpośrednio przylegających do istniejącej zabudowy, a służących poprawie jakości życia mieszkańców.

IV. Wnioski.

Załącznikami do Uchwały w sprawie uchwalenia drugiej i trzeciej Zmiany studium są:

1. Druga i trzecia Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec – Uwarunkowania - Załącznik nr 1;
2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego i Polityka Przestrzenna Gminy Nozdrzec – jednolity tekst drugiej i trzeciej zmiany - Załącznik nr 2;
3. Jednolity rysunek Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec wraz z zaznaczeniem obszarów objętych drugą i trzecią zmianą – załącznik graficzny w skali 1:10 000 - Załącznik Nr 3;
4. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec i Synteza ustaleń projektu drugiej i trzeciej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nozdrzec - 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 Gminy Nozdrzec, wraz ze zmianami, uwzględniają w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe i kulturowe. Jako, że przyjęte w studium rozwiązania umożliwiają rozwój gospodarczy gminy z zachowaniem równowagi przyrodniczej, w celu zagwarantowania możliwości zaspokojenia potrzeb społeczeństwa, jak również potrzeb interesu publicznego, procedura zmiany studium jest jak najbardziej zasadna.

Nozdrzec, wrzesień 2021 r.

Wójt Gminy Nozdrzec