



BURMISTRZ MIASTA JAROSŁAWIA

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY NR 1/1/2023 W CZĘŚCI TEKSTOWEJ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2/12 OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC BATALIONÓW CHŁOPSKICH, DOLNOLEŻAJSKA I BRODOWICZE W JAROSŁAWIU

ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JAROSŁAWIA,

WYNIKAJĄCA Z ART. 14 UST. 5 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ORAZ ART. 67
USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 2023 R. O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Granicę terenu objętego analizą oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej analizy.

Opracowanie:

Inspektor GKN

mgr inż. arch. Ewa Niemkiewicz

Zatwierdził:

z up. BURMISTRZA
mgr Grażyna Strzelec

Dyrektor GKN

DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
Mieniem Komunalnym i Ochrony Środowiska mgr Grażyna Strzelec

Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Mieniem Komunalnym i Ochrony Środowiska

Jarosław 2023

SPIS TREŚCI

| | |
|--|---|
| 1. WSTĘP | 2 |
| 2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA | |
| 2.1. Granice obszaru objętego analizą | 2 |
| 2.2. Stan własnościowy | 2 |
| 2.3. Stan planistyczny | 2 |
| 2.4. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium | 3 |
| 2.5. Sytuacja planistyczno-prawna | 3 |
| 2.6. Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu | 3 |
| 2.7. Niezbędny zakres prac planistycznych | 4 |
| 2.8. Informacja dotycząca materiałów geodezyjnych | 5 |
| 3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 5 |
| 4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW | 7 |

1. WSTĘP

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań własnych gminy wyrażonych w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Procedurę sporządzania zmiany planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 14 ust. 4 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

Zgodnie z art. 14. ust. 5 ustawy ww. ustawy oraz ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przed podjęciem uchwały Burmistrz Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w tym stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA

2.1. Granice obszaru objętego analizą

Granice obszaru objętego analizą zasadności do sporządzenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na załączniku graficznym nr 1. Analizowany obszar obejmuje swym zakresem cały obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu o powierzchni około 0,55 ha (tj. ok. 550000 m²). Obszar jest częściowo obszarem zabudowanym.

Głównym założeniem zmiany części tekstowej obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu jest umożliwić i ułatwić budowę w tym terenie potrzebnej mieszkańcom kanalizacji sanitarnej oraz innych niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

2.2. Stan własnościowy

Teren analizowany o powierzchni ok. 55 ha jest we władaniu: skarbu państwa, gminy miejskiej Jarosław oraz osób fizycznych.

Strukturę własnościową zobrazowano na załączniku graficznym nr 3.

2.3. Stan planistyczny

2.3.1. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jarosławia zatwierdzonym uchwałą Nr 442/XXXI/2001 Rady Miasta Jarosławia z dnia 23 kwietnia 2001 r. ze zmianami, obszar

objęty analizą położony jest głównie w **strefie MP** - peryferyjnej, która pełni funkcję mieszkaniową, z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej. Polityka przestrzenna w strefie MP polega na porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia zespołów zabudowy, głównie w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, usług podstawowych związanych z mieszkalnictwem, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zielen, komunikacja, infrastruktura techniczna).

2.3.2. Obszar analizowany znajduje się w obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu, uchwalony uchwałą Nr 811/LXX/2014 Rady Miasta Jarosławia z dnia 18 sierpnia 2014 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2014 r., poz. 2497 z dnia 23 września 2014 r.

2.4. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

Realizacja wnioskowanej zmiany części tekstowej przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będą naruszać ustaleń obowiązującego Studium. Proponowana zmiana nie będzie się wiązać ze zmianą przeznaczenia terenów objętych planem.

Rysunek obowiązującego Studium stanowi załącznik graficzny nr 4.

2.5. Sytuacja planistyczno-prawna

2.5.1. Obowiązujący plan miejscowy (załącznik graficzny nr 5)

Zdecydowana większość terenów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

2.5.1. Specyfika terenu

Na dzień sporządzania analizy, teren objęty opracowaniem w zabudowany jest w większości wzdłuż głównych dróg. Spora część terenu przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową nadal pozostaje niezabudowana.

2.6. Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu

W celu umożliwienia realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie sieci kanalizacji sanitarnej w terenie objętym opracowaniem, stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu.

Proponowany zakres prac planistycznych obejmować miałyby zmianę zapisów uniemożliwiających lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym wymienionym

planem. Projektowane zmiany w części tekstowej Uchwały Nr 811/LXX/2014 Rady Miasta Jarosławia z dnia 18 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu miałyby polegać na:

- zmianie w **§ 6 pkt 1,**
- zmianie w **§ 11 w pkt 8 .**

Dotychczasowe zapisy obowiązującego planu, szczególnie § 6, który zakazuje na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 81 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się m.in. sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km. Skutkuje to brakiem możliwości rozbudowy sieci kanalizacji na terenie objętym zapisami planu. Pozostałe zmiany części tekstowej mają na celu prewencyjne wykluczenie innych zapisów, które w przyszłości również mogłyby utrudniać budowę kanalizacji.

Sporządzenie zmiany zapisów obowiązującego planu we wspomnianym zakresie umożliwi budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz innych sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym podjęcie uchwały przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu jest w pełni uzasadnione.

2.7. Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

2.7.1. opracowania ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. 2002.155.1298);

2.7.2. opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2.7.3. wykonania prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) o ile będzie wymagana;

2.7.4. opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.8. Informacja dotycząca materiałów geodezyjnych

Materiały geodezyjne obejmujące obszar objęty zmianą planu oraz teren otaczający - w zasięgu niezbędnym do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pochodzą z zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jarosławiu. Należy jednak podkreślić, iż zakładana zmiana obejmuje jedynie część tekstową bez sporządzania zmiany istniejącego załącznika graficznego.

3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Sporządzenie zmiany części tekstowej obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu dotyczy korekty zapisów uniemożliwiających lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym wyżej wymienionym planem. Szczególnie § 6, który zakazuje na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co uniemożliwia rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania zmiany planu:
 - umożliwienie budowy sieci kanalizacji oraz innych niezbędnych sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi obiektami;
2. W kontekście dzielnicy oraz pozostałej części objętej zapisami planu:
 - rozwijanie sieci infrastruktury technicznej w części miasta jej pozbawionej;
 - uporządkowanie i zagospodarowanie niezainwestowanej części dzielnicy.
3. W kontekście miasta:
 - spełnienie zadań należących do zadań własnych Gminy.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU ZMIANY PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania zmiany planu:
 - brak argumentów
2. W kontekście dzielnicy oraz pozostałej części objętej zapisami planu:
 - brak argumentów
3. W kontekście miasta:
 - wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych lub zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe.

PODSUMOWANIE:

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za i przeciw wszczęciu prac

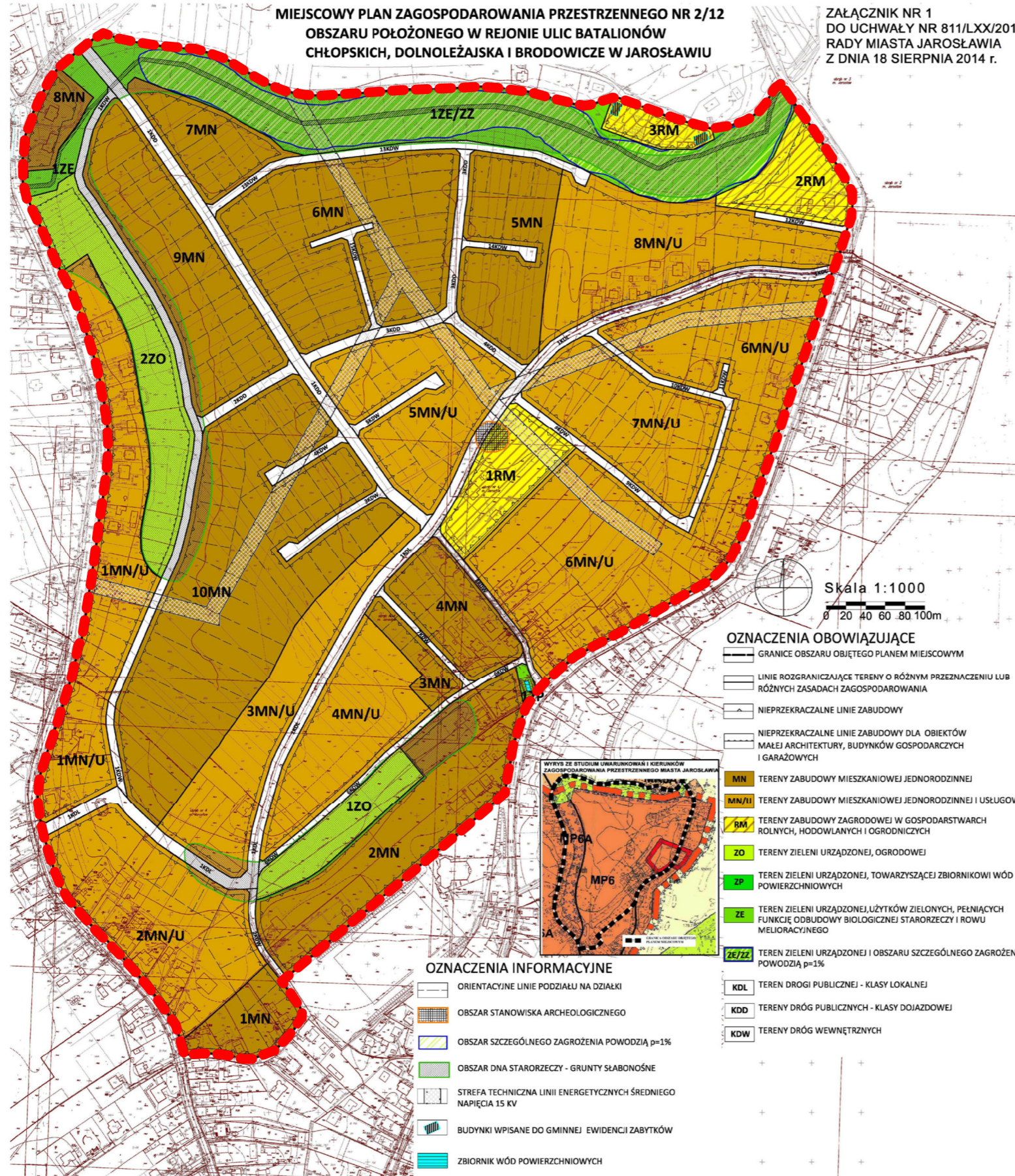
planistycznych wykazała, iż ze względów przestrzennych i społecznych zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego.

Proponowane granice opracowania zmiany m.p.z.p. nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu przedstawione zostały na załączniku graficznym nr 1.

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- 1.** Załącznik graficzny nr 1 – granice obszaru objętego analizą;
- 2.** Załącznik graficzny nr 2 – wyrys z ewidencji gruntów i budynków z ortofotomapą stanu na rok 2022 z zasobów Urzędu Miasta Jarosławia;
- 3.** Załącznik graficzny nr 3 – struktura własnościowa obszaru objętego analizą;
- 4.** Załącznik graficzny nr 4 – wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia
- 5.** Załącznik graficzny nr 5 – kolorowy wyrys z MPZP nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ



mat. kolorowy wyrys z rysunku planu MPZP nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu

OZNACZENIA:

— — — — — - granica obszaru objętego analizą



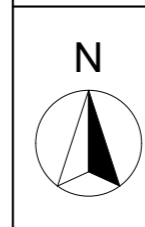
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
WYRYS Z EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNÓW
Z ORTOFOTOMAPĄ Z 2022 R.



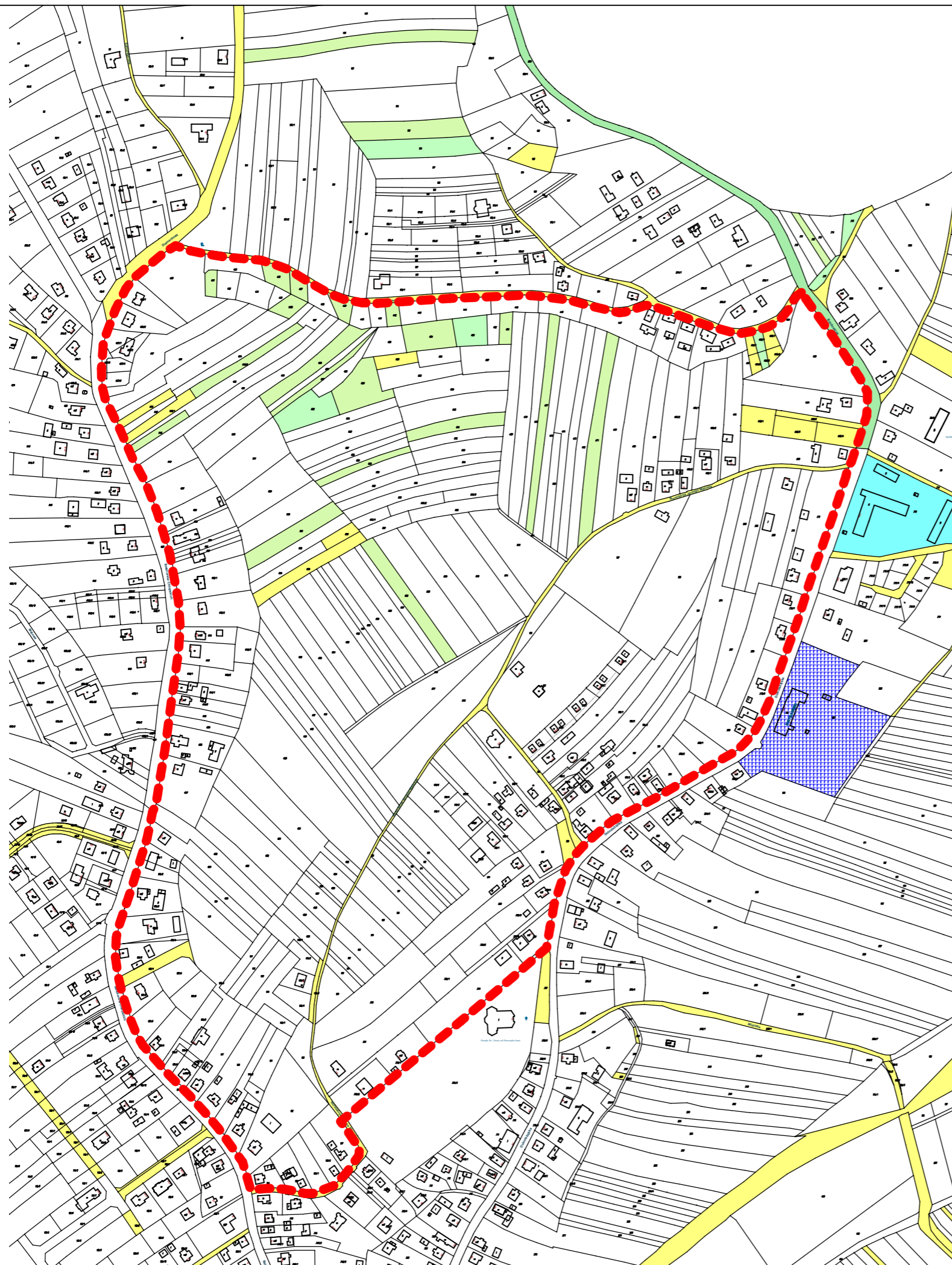
OZNACZENIA:

— — — - granica obszaru objętego analizą - obszar objęty MPZP
nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich,
Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu


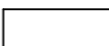

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA



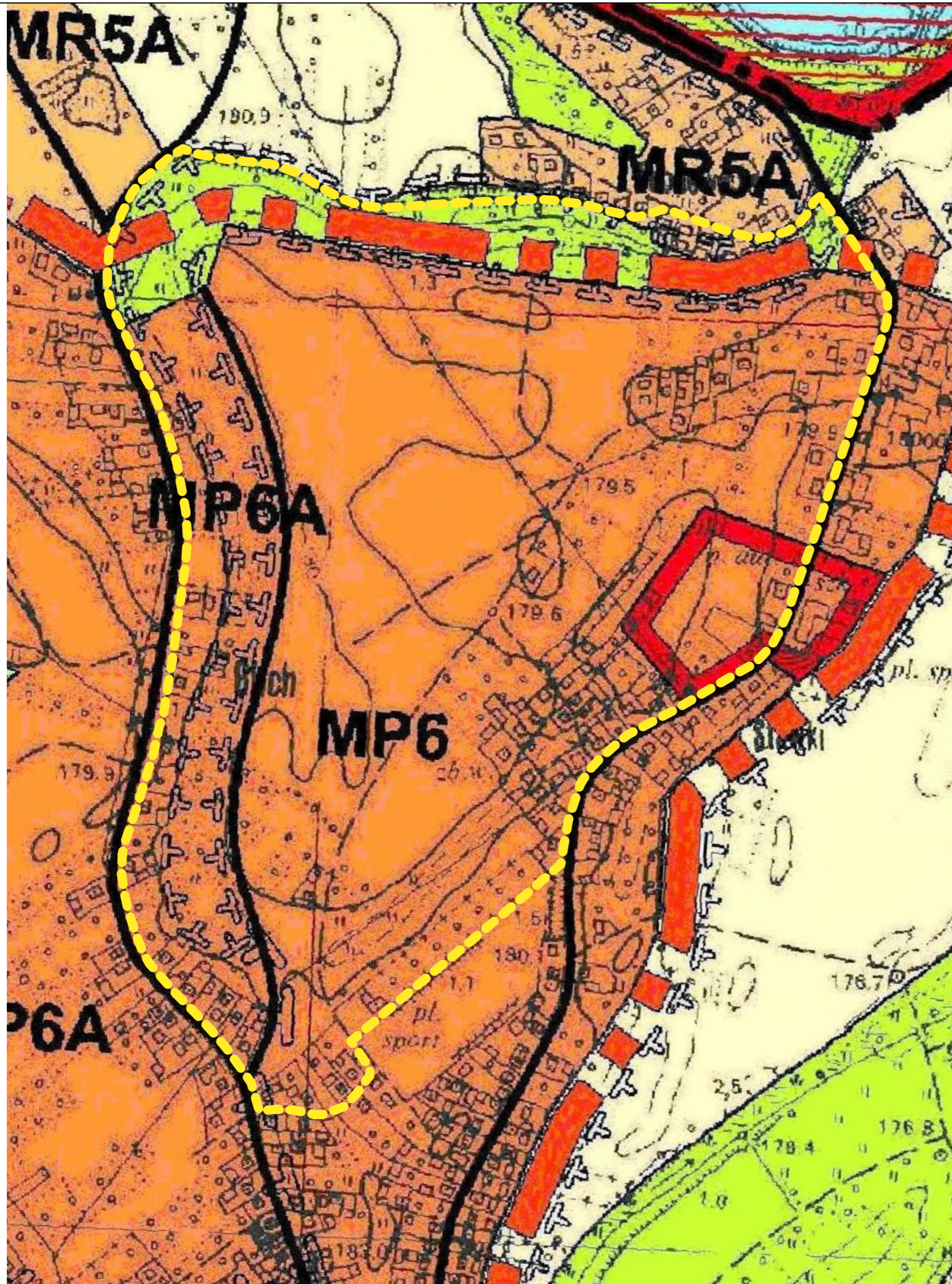
mat. wyrys z ewidencji gruntów i budynków
z 2022 r.



OZNACZENIA:

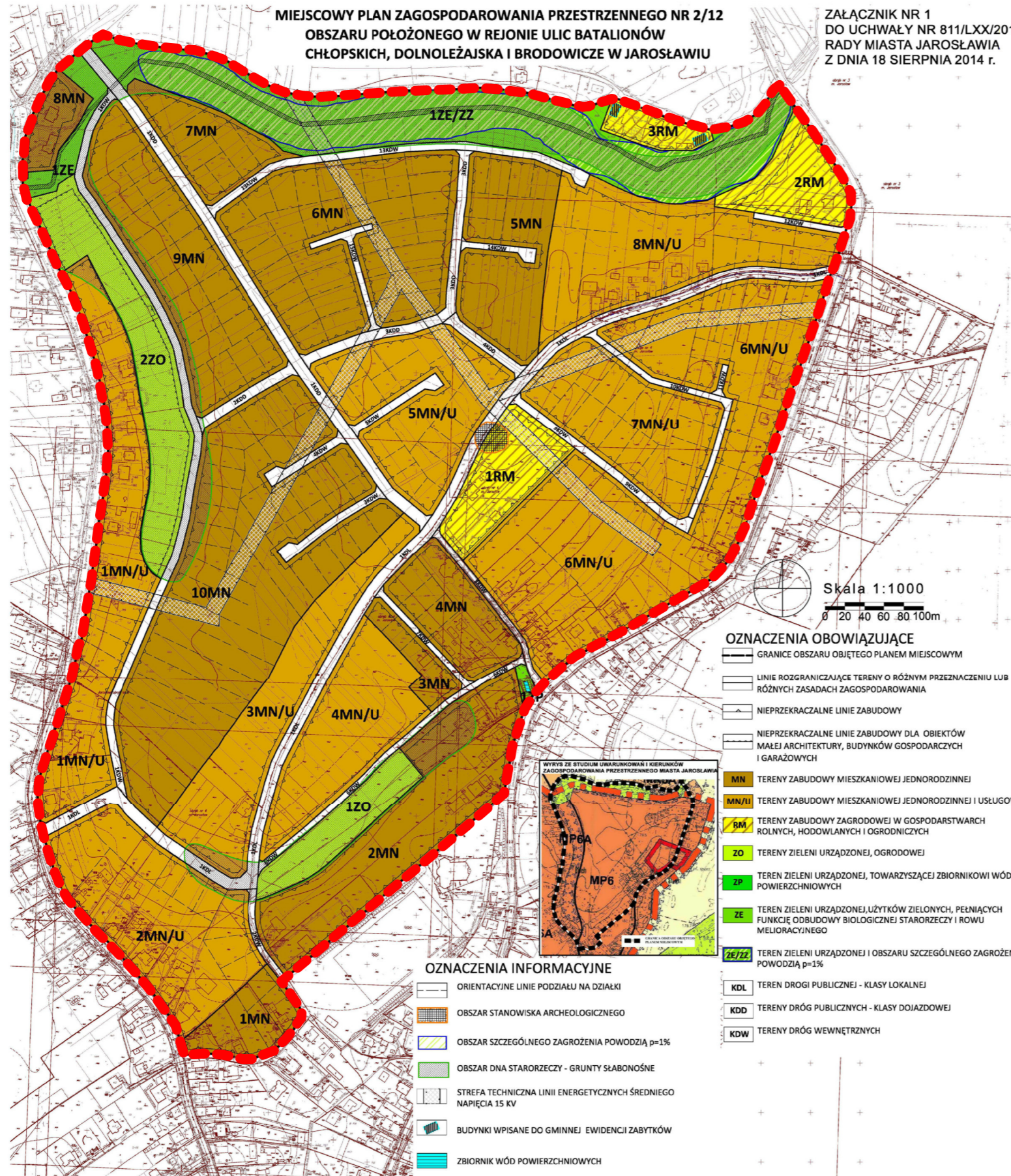
-  - własność gminy miejskiej Jarosław
-  - własność prywatna
-  - granica obszaru objętego analizą

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4
WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO M. JAROSŁAWIA



OZNACZENIA:

-  - granica obszaru analizowanego
-  - za legendą do wyrysu SUIKZP Miasta Jarosławia - główne drogi obsługujące miasto



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 5

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU NR 2/12 OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC BATALIONÓW CHŁOPSKICH, DOLNOLEŻAJSKA I BRODOWICZE W JAROSŁAWIU



mat. kolorowy wyrys z rysunku planu MPZP nr 2/12 obszaru położonego w rejonie ulic Batalionów Chłopskich, Dolnoleżajska i Brodowicze w Jarosławiu

OZNACZENIA:

— — — — — - proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany m.p.z.p.