

UZASADNIENIE

do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
z dnia r.

w sprawie zmiany nr 7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne

Projekt zmiany nr 7 Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLIX/651/22 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 19 stycznia 2022 r. do sporządzenia zmiany nr 7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne. Zmiana dotyczy Studium przyjętego uchwałą Nr IX/126/19 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne i zmienionego uchwałą Nr XXXII/419/2020 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 27 października 2020 r., uchwałą nr XLVIII/632/21 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 17 grudnia 2021 r. oraz uchwałą nr LIII/686/22 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 20 kwietnia 2022 r.

Zmianą nr 7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne wprowadzono zmiany w części tekstowej jak i graficznej dla części obrębu ewidencyjnego Brzegi Dolne, w granicy zgodnej z uchwałą intencyjna. Zmiana nr 7 studium wprowadza tereny usług turystycznych oznaczonych symbolem UT6, UT7, na których dopuszcza się również lokalizowanie urządzeń fotowoltaicznych o mocy poniżej 500 kW oraz urządzeń innych niż wolnostojących zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadzona zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b (...) gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1: przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, **i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami**, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że w przypadku funkcji usługowej komercyjnej zapotrzebowanie przekracza chłonność.

Zmiana nr 7 Studium obejmuje obszar o powierzchni około 21,5 ha w obrębie ewidencyjnym Brzegi Dolne. Niniejsza zmiana polega na wyznaczeniu nowych terenów usług turystycznych o powierzchni około 21,5 ha. Wyznaczenie nowych terenów usług turystycznych o powierzchni około 21,5 ha przy założeniu ustaleń przyjętych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne w zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowanie terenów (na potrzeby szacunku przyjęto: wykorzystanie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy 50% powierzchni terenu, budynki czterokondygnacyjne oraz udział powierzchni użytkowej budynku w powierzchni całkowitej równy 0,8) przekłada się na około 344 000 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej.

Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę istnieje możliwość wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Ustrzyki Dolne około 550 458,47 m² nowych powierzchni zabudowy usługowej na obszarach nie będących obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż zmiana nr 7 (wskazująca około 21,5 ha nowych terenów zabudowy usług turystyki nie narusza ustaleń bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę a po przyjęciu zmiany nr 7 Studium przez Radę Miejską w Ustrzykach pozostanie możliwość zlokalizowania nowej zabudowy usługowej komercyjnej o powierzchni zabudowy 206458,47 m².

Przedmiotowa zmiana nr 7 Studium wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405) oraz 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Ze względu, iż do projektu zmiany nr 7 Studium nie złożono żadnych uwag, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag nie stanowi załącznika do uchwały.

Projekt zmiany nr 7 Studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). W ramach procedury sporządzania zmiany nr 7 Studium kolejno:

- 1) Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych podjęła uchwałę Nr LIX/797/22 z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne.
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 7 Studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany nr 7 Studium,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 7 Studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do 15 grudnia 2022 r.,
- 4) przeanalizowano i rozpatrzono wnioski złożone do zmiany nr 7 Studium, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych do zmiany nr 7 Studium,
- 5) sporządzono projekt zmiany nr 7 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 6) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opinię do projektu zmiany nr 7 Studium,
- 7) dokonano uzgodnień projektu zmiany nr 7 Studium i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie nr 7 Studium,
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany nr 7 Studium do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 maja 2023 r. do 12 czerwca 2023 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany nr 7 Studium rozwiązaniami w dniu 12 czerwca 2023 r.,

- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu zmiany nr 7 Studium do dnia 5 lipca 2023 r.,
- 10) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany nr 7 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga,
- 11) przedstawiono Radzie Miejskiej w Ustrzykach Dolnych do uchwalenia projekt zmiany nr 7 Studium.

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 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany nr 7 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ustrzyki Dolne. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ustrzykach Dolnych zaopiniowali projekt zmiany nr 7 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.