

*Uzasadnienie do projektu Zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kańczuga.*

Opracowanie projektu Zmiany nr 3 Studium obejmuje tereny wskazane do opracowania Uchwałą Nr XXXXV/384/2014 Rady Miejskiej w Kańczudze z dnia 26 września 2014r. o przystąpieniu do Zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kańczuga, uchwalonego Uchwałą nr V/34/2000 Rady Miejskiej w Kańczudze z dnia 27 października 2000r. ze Zmianą nr 1 wprowadzoną Uchwałą Nr V/60/2011 Rady Miejskiej w Kańczudze z dnia 20 maja 2011r. Obszar objęty Zmianą nr 3 Studium, jest położony południowo-zachodniej części miasta Kańczuga. Od strony północnej i wschodniej graniczy z terenami wskazanymi w dotychczasowych kierunkach zagospodarowania przestrzennego miasta Kańczuga na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz projektowane powiększenia terenów zabudowy mieszkaniowej i usług towarzyszących. Przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium było uzasadnione realizacją zadań własnych samorządu w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy (art. 3 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778). Cały teren miasta Kańczuga jest objęty obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kańczuga, zwanym dalej Studium. Teren miasta Kańczuga, w jego granicach administracyjnych, został wyodrębniony w części graficznej Studium – załączniki graf.nr 3 i 4. Zabudowa terenu miasta Kańczuga została zrealizowana w zgodności z obowiązującym Studium. Tereny miasta wskazane w Studium do zabudowy zostały w większości zabudowane lub są planowane do zabudowy w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy. Infrastruktura techniczna w pełni zapewnia możliwości obsługi terenów miasta, wraz z rezerwami w zakresie możliwości zaopatrzenia mieszkańców w wodę i odprowadzanie ścieków do oczyszczalni miejskiej. Zgodnie ze stanowiskiem gestorów sieci elektroenergetycznej i gazowej nie ma przeszkód w rozbudowie tych sieci i obsłudze terenów planowanych do zabudowy. W granicach miasta nie występują zjawiska osuwiskowe. Zlokalizowane inwestycje związane o obiektami produkcyjnymi, usługowymi oraz gospodarką komunalną umożliwiają zatrudnienie mieszkańców miasta i gminy. Teren objęty granicami Zmiany nr 3 Studium jest położony w zasięgu Obszaru i Terenu Górniczego Gazu Ziarnego „Kańczuga -2” i wymagane jest zachowanie warunków związanych z położeniem w obszarze górniczym. We wnioskach wynikających z wykonanego Opracowania ekofizjograficznego wskazano, że lokalne warunki środowiskowe w zasięgu obszaru objętego Zmianą nr 3 Studium są korzystne dla zabudowy mieszkaniowej. Ponadto położenie miasta przy granicy z obszarem funkcjonalnym miasta Rzeszowa i przy granicy planowanego w perspektywie obszaru metropolitalnego wywołuje

zwiększone zainteresowanie mieszkańców realizacją zabudowy w tej części miasta. Wskutek licznych wystąpień mieszkańców i właścicieli terenów dotyczących wydawania warunków zabudowy dla potrzeb realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym również całych zespołów nowej zabudowy, wywołana została potrzeba sporządzenia opracowań planistycznych zapewniających wprowadzenie regulacji umożliwiających utrzymanie ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu w sposób zrównoważony (art. 1 ww. ustawy o pl. i z.p.). W granicach miasta Kańczuga w obecnym stanie prawnym nie występuje żaden obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co zostało potwierdzone dokonanymi ocenami aktualności obowiązujących opracowań planistycznych. W 2014r. przyjęto program prac planistycznych dla terenu miasta, w którym wskazano potrzebę przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wskazanego w obowiązującym studium do zabudowy i w znacznej mierze zabudowanego oraz terenu z nim sąsiadującego, tj. wskazanego do objęcia przedmiotową Zmianą nr 3 Studium. Teren sąsiadujący z terenem wskazanym w obowiązującym Studium do zabudowy i wnioskowany do zagospodarowania, pozostaje w zasięgu planowanej rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Teren miasta Kańczuga stanowi jednostkę osadniczą w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141) i jest wyodrębniony granicami administracyjnymi jako miasto Kańczuga.

Planowana zabudowa terenów objętych Zmianą nr 3 Studium jest zgodna z art. 2 ust. 4 ww. ustawy o pl. i z.p. i jest planowana w obszarze miasta, tj. jednostce osadniczej o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Historyczny rozwój terenu miasta wskazuje na skoordynowany proces kształtowania struktury miejskiej.

Przy sporządzeniu projektu Zmiany nr 3 Studium zachowane zostały warunki określone w art. 1 ust.3 ww. ustawy o pl. i z.p. Wykonano i wykorzystano opracowane analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dokonano analizy wniosków i propozycji wykorzystania terenu, w szczególności zgłaszanych przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości, dotyczących w szczególności przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, a w części usługowej. Wykonano analizy terenowe, inwentaryzację urbanistyczną dokumentację fotograficzną terenu. Sporządzono prognozę demograficzną i bilans terenu, w szczególności odnoszący się do potrzeb zabudowy wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 10 i 11 ww. ustawy o pl. i z.p. zapewniono jawność i przejrzystość prowadzonych procedur planistycznych. Przeprowadzono konsultacje publiczne z mieszkańcami, użytkownikami i właścicielami terenów, zapoznając ich z wynikami

sporządzonych analiz i prognoz. Zgodnie z warunkami zawartymi w art. 10 ust. 5 ww. ustawy o pl. i z. p. wskazano maksymalne, przewidywane w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Wyniki sporządzonych analiz i bilansu umożliwiają zagospodarowanie części terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, w tym zabudowy z towarzyszeniem usług związanych z zabudową mieszkaniową. Pozostała część terenów objętych projektem Zmiany nr 3 Studium została wskazana do utrzymania w użytkowaniu rolnym.

W prognozowanym okresie do 2045 r. liczba ludności szacowana dla miasta i gminy Kańczuga ogółem będzie wykazywać tendencję malejącą na obszarze wiejskim gminy, natomiast w mieście Kańczuga powinna w niewielkim stopniu wzrastać. Wynika to z dokonanej oceny struktury demograficznej. Według stanu wyjściowego ludności w 2014 r., jak i zaobserwowanych trendów w ostatniej dekadzie w mieście Kańczuga występuje korzystna sytuacja demograficzna, z uwagi na strukturę wiekową ludności, z przewagą ludzi młodych i w wieku produkcyjnym. Ponadto dodatnie saldo migracji, wysoki przyrost naturalny oraz tendencja wzrostu liczby małżeństw powinna rzutować na utrzymywanie się zaobserwowanego w ostatniej dekadzie trendu niewielkiego wzrostu liczby ludności miasta Kańczuga. Przewiduje się, że liczba ludności miasta wzrośnie o ok. 3,4%, tj. o 112 osób.

Przy wzroście liczby mieszkańców w 2045 r. do 3 349 osób tereny do zabudowy (brutto), zostaną powiększone o 15%, tj. o 15,45 ha, a przy stosowaniu współczynnika zwiększającego (do 30%) o 20,1ha. Obszar objęty Zmianą nr 3 Studium obejmuje tereny o powierzchni 32,3 ha. Nowe tereny wskazane do zabudowy w obszarze objętym Zmianą nr 3 Studium nie powinny przekroczyć powierzchni 20,1 ha, natomiast pozostałe tereny (ok. 12,2 ha) powinny pozostać gruntami rolnymi, tj. w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny upraw lub tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

W wyniku analiz dla potrzeb planowanej nowej zabudowy wskazano tereny o łącznej powierzchni do 16ha, w tym dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z obsługą komunikacyjną i z infrastrukturą, związaną z obsługą mieszkańców, co nie przekracza przewidywanych powierzchni możliwych do realizacji planowanej zabudowy. Tereny przewidziane do zabudowy będą stanowić uzupełnienie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i pozostają w spójności z kierunkami rozwoju miasta Kańczuga dotyczącymi zapewnienia mieszkańcom miasta warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych. W oparciu o wyniki analiz, prognozy i bilansu sporządzano rozwiązania wariantowe, uwzględniające wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ww. ustawy o pl. i z.p. oraz sprecyzowano wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w oparciu o koncepcje układu urbanistycznego nowego zespołu zabudowy w powiązaniu z terenami zabudowanymi.

Teren ma możliwość obsługi komunikacyjnej i połączenia z otoczeniem, w tym z drogami publicznymi, poprzez drogi dojazdowe gminne i drogi wewnętrzne. Sporządzono analizę możliwych wariantów rozbudowy układu komunikacyjnego i po przeprowadzeniu dyskusji publicznych oraz dokonaniu analizy planowanych inwestycji miejskich wskazano kierunki obsługi komunikacyjnej terenu.

Ponieważ nie występują ustalenia dotyczące audytu krajobrazowego i krajobrazu kulturowego wprowadzane oparciu o przepisy określone Ustawą z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774) wraz ze zmianą Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano analizy walorów krajobrazowych. W oparciu o dokonaną analizę walorów krajobrazowych terenu przyjęto układ urbanistyczny zabudowy umożliwiający zachowanie osi widokowych, wskazano lokalizację punktu widokowego (na panoramę centrum miasta), a w celu utrzymania wartości krajobrazu i zapewnienia warunków dla zachowania ładu przestrzennego przyjęto wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ww. ustawy), w szczególności wskazano na ograniczenie wysokości obiektów budowlanych.

W analizach uwzględniono istniejący stan środowiska przyrodniczego oraz jego otoczenie (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy). Zarówno w obszarze objętym opracowaniem, jak i w jego otoczeniu nie występują wymogi związane z ochroną przyrody lub obszarów Natura 2000.

W projekcie wskazano na zachowanie warunków dotyczących występowania stanowiska archeologicznego (art. 1 ust. 2 pkt 4).

Określono kierunki zagospodarowania terenów:

- na terenach zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z towarzyszeniem usług wskazana realizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych oraz obiektów usługowych z wykluczeniem usług, które mogą być inwestycjami mogącymi zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz obiektów ograniczających realizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej na terenach działek sąsiadujących,
- na terenach zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej dopuszczono realizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, magazynowych i hodowli,
- na terenach zabudowy zagrodowej dopuszczono realizację budynków mieszkalnych i magazynowo-składowych związanych z tą zabudową, z wykluczeniem gospodarstw hodowlanych,
- na terenach rolnych nie dopuszczono realizację obiektów magazynowych oraz budynków mieszkalnych,
- na terenach wskazanych do zabudowy i wyłączonych z zabudowy kubaturowej

dopuszczono realizację obiektów infrastruktury technicznej i obiektów związanych z pozyskiwaniem energii odnawialnej, z wyłączeniem rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

Obsługa terenów jest planowana poprzez rozbudowę układu komunikacji drogowej drogami dojazdowymi oraz dodatkowo drogami wewnętrznymi, ciągami pieszo-jezdnymi wraz ze ścieżkami rowerowymi.

Przy realizacji nowej zabudowy ustalono zachowanie wymagań dotyczących:

- zachowania odległości nowej zabudowy od sieci infrastruktury technicznej, w tym nie mniej niż 6m licząc od osi linii 15 kV, - wykluczenia realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- zachowania warunków określonych przez Podkarpackiego Wojew. Konserwatora Zabytków dla terenu, w obrębie którego występuje stanowisko archeologiczne,
- zachowania warunków wynikających położenia całości terenów objętych Zmianą nr 3 Studium w zasięgu Terenu i Obszaru Górniczego Gazu Ziarnego „Kańczuga 2”.

Realizacja zabudowy kubaturowej wymaga pozostawienia części działki jako niezabudowanej, z utrzymaniem terenu powierzchni biologicznie czynnej.

Zagospodarowanie terenów w zgodności z wskazanymi kierunkami doprowadzi do harmonijnego zagospodarowania przestrzeni i wyeliminuje jej przypadkową zabudowę.

W projekcie Zmiany nr 3 Studium zachowano wymogi zawarte w art. 10 ww. ustawy o pl. i z. p. Z uwagi na położenie terenów w granicach administracyjnych miasta nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze. W celu zapewnienia warunków dla realizacji nowej zabudowy w sposób skoordynowany, zgodny z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w sporządzanej Zmianie nr 3 Studium, w projekcie Zmiany nr 3 Studium wskazano tereny planowane do objęcia opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W sporządzonej Prognozie oddziaływania na środowisko przeanalizowane zostały wymogi dotyczące wymagań związanych z zapewnieniem ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zapewnienia utrzymania wartości środowiska. Realizacja kierunków zagospodarowania terenu powinna być kontynuowana i doprecyzowana w ustaleniach planu miejscowego oraz umożliwić zachowanie warunków zapewniających ochronę środowiska i zachowanie ładu przestrzennego.

Oprac.

mgr inż. arch. Alicja Strojny

mgr inż. arch. Pola Wiedemann

Kańczuga, grudzień 2016