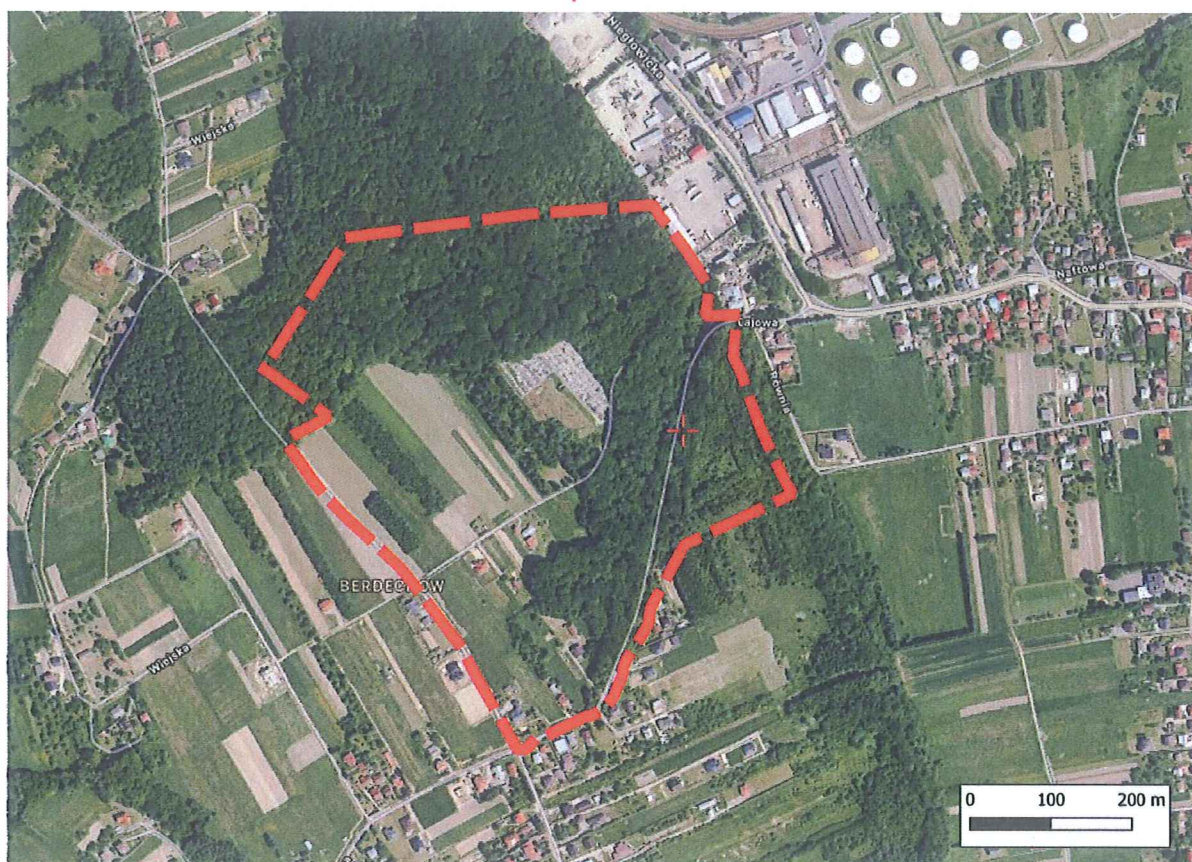


URZĄD MIASTA W JAŚLE, WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Art. 14 ust. 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Materiał uzupełniający do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jasła dla obszaru „Gajowa - cmentarz”.



Fragment ortofotomapy z naniesionymi granicami planu

Analizę sporządził:
Mgr inż. arch. Sława Liniewska-Garbacz
Mgr Magdalena Jasińska

Jasło, dnia 18.07.2019 r.

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JAŚŁA DLA OBSZARU
„GAJOWA - CMENTARZ”**

I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Na podstawie art. 14 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Obowiązek podjęcia uchwały nakłada na Radę Miasta w art. 3 ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 912) w związku z art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W rejestrze wniosków zarejestrowano również wnioski złożone przez osoby fizyczne o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Pani (...) - wniosek z dnia 24.04.2012 r. (data wpływu 24.04.2012 r.) na działki (...), Obr. 14 Niegłowice, o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe;
- Pan (...) - wniosek z dnia 23.04.2012 r. (data wpływu 25.04.2012 r.) na działkę (...), Obr. 14 Niegłowice, o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe;
- Pan (...) - wniosek z dnia 23.04.2012 r. (data wpływu 25.04.2012 r.) na działkę (...), Obr. 14 Niegłowice, o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe;
- Pani (...) - wniosek z dnia 23.04.2012 r. (data wpływu 25.04.2012 r.) na działkę (...), Obr. 14 Niegłowice, o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe;
- Pani (...) - wniosek z dnia 23.04.2012 r. (data wpływu 25.04.2012 r.) na działkę (...), Obr. 14 Niegłowice, o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe;
- Pan (...) - wniosek z dnia 25.04.2012 r. (data wpływu 09.05.2012 r.) na działki (...), Obr. 14 Niegłowice, o ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe.

1. Obecny stan prawny: planistyczny

Dla obszaru objętego projektem uchwały nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Powierzchnia terenu objętego projektem uchwały – ok. 26 ha.

2. Obecny stan prawny: własności

W granicach obszaru objętego projektem uchwały znajduje się 53 działki, z których cztery stanowią własność Gminy Miasto Jasło, dwie współwłasność Gminy Miasto Jasło, a reszta własność osób prywatnych.

Na ww. terenie znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz cmentarz, lasy i zieleń naturalna.

W odległości 50 m od granic istniejącego cmentarza na mapie zasadniczej dostępnej w Urzędzie Miasta w Jasle z zasobów Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Jasle, brak jest obiektów wymienionych w §3 rozporządzenia z 25

stycznia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, w tym zabudowy mieszkaniowej.

W przypadku otrzymania zgody na rozbudowę cmentarza na działce 273/4 rozwiązania projektowe winny uwzględniać zabudowę mieszkaniową istniejącą na działce nr ewid. 280, Obr. 14 Niegłowice, pozostawiając ten budynek mieszkalny poza strefą 50 metrów od cmentarza.



Fragment mapy ewidencyjnej

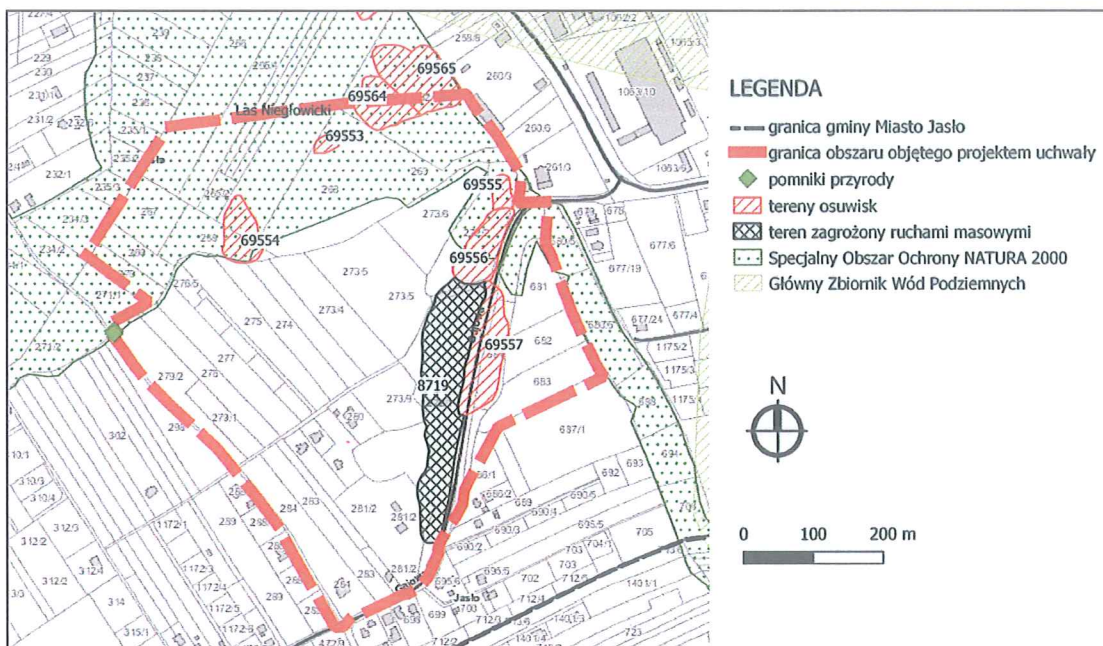
3. Istniejące uwarunkowania

Na terenie objętym projektem uchwały, według map projektu - System Osłony Przeciwosuwiskowej zidentyfikowano tereny osuwisk i tereny zagrożone ruchami masowymi. Zidentyfikowano 7 osuwisk (nr: 69553, 69554, 69565, 69564, 69555, 69556, 69557) i jeden teren zagrożony ruchami masowymi (nr 8719). Projekt uchwały obejmuje działki położone poza terenami górniczymi oraz poza terenami zagrożonymi zalewaniem wodami powodziowymi. Teren objęty projektem uchwały obejmuje również Obszar Natura 2000 „Las Niegłowski” PLH 180040 – Specjalny Obszar Ochrony. W planie miejscowym należy uwzględnić również lokalizację 2 pomników przyrody (dęby szypułkowe).

Na obszarze objętym projektem planu nie zostały zlokalizowane obiekty wpisane do Gminnej ewidencji zabytków dla miasta Jasła.

Teren posiada dostęp do infrastruktury kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej, wodociągowej.

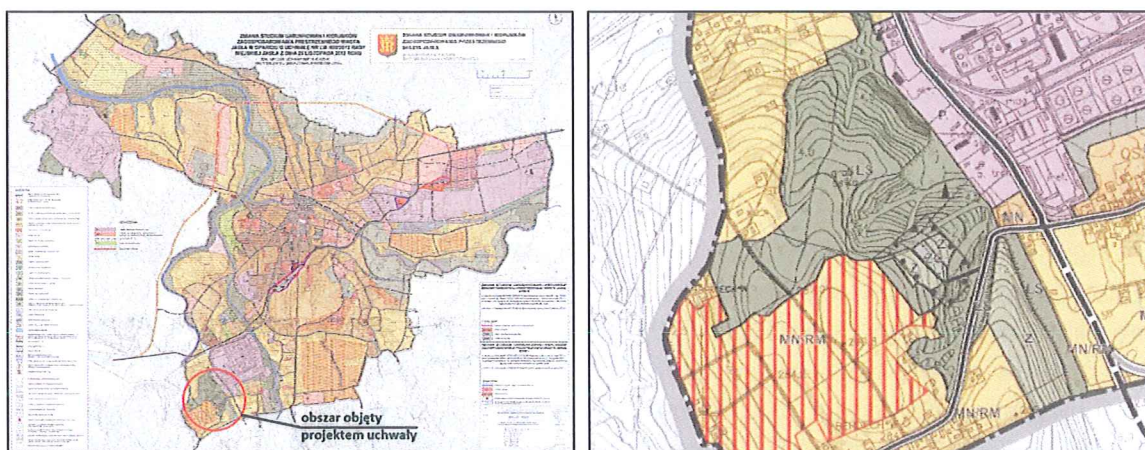
Na terenie objętym projektem uchwały istniejący układ komunikacyjny tworzą: ulica Gajowa, ulica Wiejska i ulica Mościckiego. Parametry techniczne istniejących dróg nie spełniają wymagań prawnych i wymagana będzie ich rozbudowa.



Mapa uwarunkowań obszaru objętego projektem uchwały

II. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Dla terenu objętego projektem uchwały obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jasła zatwierdzone Uchwałą Nr XX/189/95 Rady Miejskiej Jasła z 28 grudnia 1995 r. z późn. zm., zmienione Uchwałą Nr LV/478/2009 Rady Miejskiej Jasła z dnia 10 grudnia 2009 r. i Uchwałą Nr VIII/63/2015 Rady Miejskiej Jasła z dnia 20 kwietnia 2015 r., Uchwałą Nr L/495/2017 Rady Miejskiej Jasła z dnia 28 sierpnia 2017 r. i Uchwałą Nr LXX/725/2018 Rady Miejskiej Jasła z dnia 27 sierpnia 2018 r.



Studium uikzp miasta Jasła/ Fragment Studium obejmujący przedmiotowy obszar

W Studium działki objęte projektem uchwały leżą w terenach oznaczonych symbolem: „tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej – MN/RM”, „tereny lasów i zalesień – LS”, „tereny zieleni naturalnej – Z”, „tereny cmentarza – ZC”. W studium wyznaczono również strefę wolna od zabudowy w odległości 50 m od granicy cmentarza.

W obowiązującym studium pod cmentarz wyznaczono teren na części działki nr ewid. 273/5, Obr. 14 Niegłowice. Odstąpiono wówczas od rozbudowy cmentarza na działce 273/4, więc do czasu uchwalenia nowego studium i m.p.z.p. wskazana byłaby budowa kolumbarium z uwagi na szczupłość terenu przewidzianego obecnie na cmentarz.

Pozostała część działki nr ewid. 273/5, Obr. 14 Niegłowice przeznaczona jest w studium pod „tereny zieleni naturalnej – Z” i „tereny lasów i zalesień – LS”.

W studium wyznaczono również w części graficznej strefę sanitarną 50 m od granicy wyznaczonego w studium istniejącego cmentarza.

Przewidywane rozwiązania projektowe w zakresie rozbudowy cmentarza są niezgodne z obowiązującym studium, ale prowadzona jest równolegle procedura sporządzenia zmiany studium dla całego miasta Jasła w oparciu o Uchwałę Nr LXXII/743/2018 Rady Miejskiej Jasła z dnia 24 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jasła.

W „nowym” studium wyznaczony zostanie teren pod rozbudowę cmentarza, a m.p.z.p. winien być zgodny z jego ustaleniami.

Warunkiem wprowadzenia do studium i planu miejscowego terenu na rozbudowę cmentarza jest zgoda właściwego inspektora sanitarnego uzyskana na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

Pismem znak: WA.6720.4.3.2019 z dnia 07.08.2019 r. zwrócono się do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta, wykonującego zadania zarządu nad cmentarzami komunalnymi, o sporządzenie dokumentacji zgodnie z wymaganiami § 2 rozporządzenia z 25 stycznia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu, celem przedłożenia inspektorowi sanitarnemu.

Według harmonogramu prac projektowych w sprawie zmiany studium, uchwalenie zmiany studium planowane jest przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Gajowa – cmentarz”.

III. Informacja o materiałach geodezyjnych przygotowanych do opracowania planu.

Dla potrzeb analizy wykorzystano mapę zasadniczą oraz mapę ewidencyjną gruntów i budynków dostępnych w Urzędzie Miasta w Jaśle z zasobów Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Jaśle.

Po przyjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. Miasto Jasło wystąpi o wydanie mapy zasadniczej aktualnej dla potrzeb sporządzenia projektu m.p.z.p. wraz z 30 m pasem terenu poza granicami projektu planu. Projekt planu sporządzony zostanie w skali 1:1000.

Dla potrzeb sporządzenia niniejszej analizy i dla potrzeb sporządzenia projektu planu wykorzystane zostało opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru Miasta Jasła sporządzone w grudniu 2006 r.

IV. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

1. Problematyka ustaleń planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie niniejszym określone zostanie obowiązkowo m.in.:
 - przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - stawki procentowe za pomocą, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych:
- a) zebranie materiałów wyjściowych,
 - b) wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej,
 - c) rozpatrzenie wniosków do planu,
 - d) opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych,
 - e) uzgodnienia i opiniowania,
 - f) wyłożenie do publicznego wglądu i przeprowadzenie dyskusji publicznej,
 - g) rozpatrzenie uwag,
 - h) przedłożenie Radzie Miejskiej do uchwalenia.

V. Podsumowanie, wyniki, synteza.

Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu sporządzona na podstawie art. 14 ust 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że procedura sporządzenia planu musi być podjęta.

Uchwała podejmowana jest na wniosek Burmistrza Miasta Jasła. Obowiązek sporządzenia m.p.z.p. dla tego terenu, stanowi wyłom od ogólnej zasady swobody polityki planistycznej gminy, a jego podstawę stanowi przepis odrębny – art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Każde planowane założenie cmentarza i jego rozbudowa wymaga ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek podjęcia uchwały nakłada na Radę Miasta art. 3 ustawy z 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 3 i art. 5 ust. 1 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych zobowiązuje do wyznaczenia w granicach m.p.z.p. nie tylko cmentarza ale również strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50 m i 150 m od granic cmentarza.

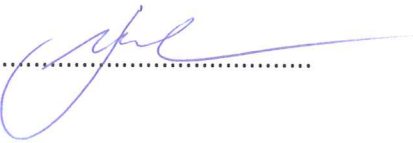
Wyznaczenie w projekcie planu terenu z przeznaczeniem na cmentarz komunalny (wraz ze strefą sanitarną 50 m i 150 m) jako najważniejszego ustalenia tego planu, pozwoli na prawidłowe wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w odległości większej niż 50 m od granicy cmentarza. Wnioski o sporządzenie planu złożone przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz wnioski które wpłyną w okresie który zostanie wyznaczony w ogłoszeniu o podjęciu uchwały (zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zostaną szczegółowo rozpatrzone.

W dniu 19.06.2019 r. do tut. organu wpłynął wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pod nazwą: „Stacja bazowa telefonii komórkowej sieci PLAY-JSL3803_B” na działce nr 273/4 (obr. ewid. nr 14 Niegłowice). Z uwagi na prace

związane z przygotowaniem projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 01.07.2019 r. wydano postanowienie o zawieszeniu postępowania w tej sprawie na okres 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

Zgodnie z Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jasła, zatwierdzonym Uchwałą Nr XIII/102/91 Rady Miejskiej w Jasle w dniu 24.09.1991 r., który stracił moc w związku z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar wyznaczony pod cmentarz komunalny i jego rozbudowę był znacznie większy od obszaru obecnie proponowanego.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koszty sporządzenia miejscowego planu obciążają budżet gminy.

.....


.....


BURMISTRZ

Ryszard Pabian
.....

Do sporządzenia analizy wykorzystano:

1. Ekofizjografia miasta Jasła – płyta CD,
2. Wypis i wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jasła,
3. Wnioski złożone w sprawie sporządzenia planu,
4. Mapa ewidencyjna (do użytku wewnętrznego) – płyta CD,
5. Mapa zasadnicza (do użytku wewnętrznego) – płyta CD,
6. Wypis z rejestru gruntów (do użytku wewnętrznego),
7. Projekt uchwały Rady Miejskiej Jasła w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jasła dla obszaru „Gajowa - cmentarz”,
8. Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jasła, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/102/91 Rady Miejskiej w Jasle w dniu 24.09.1991 r.