

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr XXIX/147/2017 Rady Gminy Piątek z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Łęka i fragmentu obrębu Bielice**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Piątek uchwałą Nr XVI/89/16 z dnia 1 czerwca 2016 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Łęka i fragmentu obrębu Bielice.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z kontynuacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy zachowaniu ładu przestrzennego w zgodzie z wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych, jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te, które równoważą potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w szczególności wysokości zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie:
  - a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi,
  - d) zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych oraz pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, paliwa stałe o zawartości siarki nie większej niż 0,6% lub odnawialne źródła energii;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzono ustalenie ochrony zabytków archeologicznych; wymogów dla ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustalono w związku z ich niewystępowaniem na przedmiotowym obszarze;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska oraz kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez kontynuację i rozwój dyspozycji obowiązującego planu miejscowego – wyznaczenie terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadniony wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wprowadzono szczególnych wymogów, potrzeby nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie wymogów w zakresie ochrony środowiska oraz uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy, a także możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Piątek,
  - b) udostępnienie projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 1 marca 2017 r. do 29 marca 2017 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Piątek,
  - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 8 marca 2017 r.,
  - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
  - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Piątek;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Wójt Gminy Piątek w dniu 28 czerwca 2016 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Piątek, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 29 lipca 2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy Piątek, ul. Rynek 16, 99-120 Piątek.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Piątek nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia 21 lutego 2017 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy

Piątek o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy Piątek, a także w postaci elektronicznej: opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 12 kwietnia 2017 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 8 marca 2017 r.

W dniu 8 marca 2017 r. przeprowadzono dyskusję publiczną o godzinie 15<sup>00</sup>. Na zorganizowaną dyskusję publiczną zgłosiło się 11 zainteresowanych, w tym pracownicy urzędu oraz główny projektant planu.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 12 kwietnia 2017 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 1 marca 2017 r. do 12 kwietnia 2017 r. do Urzędu Gminy Piątek nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) w obszarze posiadającym dostęp do dróg publicznych, w szczególności drogi o znaczeniu ponadlokalnym – drogi wojewódzkiej nr 703;
- 2) możliwość realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów magazynowych i usług, jako kontynuację przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym planie miejscowym;
- 3) stworzenie warunków dla wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej pozwalające na obsługę nowej zabudowy.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przed przystąpieniem do sporządzenia planu, zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ww. ustawy wójt, burmistrz lub prezydent jest zobligowany do dokonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Wójt Gminy Piątek przeprowadził analizę aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust 1 ww. ustawy. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została podjęta dnia 8 marca 2017 r. uchwałą Nr XXVI/133/17 Rady Gminy Piątek w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Piątek. Na jej podstawie stwierdził:

- 1) zainteresowanie potencjalnych inwestorów zwiększeniem zasięgu obszaru terenu obiektów produkcyjnych, magazynów i usług w obrębie Łęka i Bielice w celu realizacji inwestycji na przedmiotowym obszarze;
- 2) zasadność dokonania zmiany Studium w zakresie przewidzianym w uchwale Nr XVI/88/16 Rady Gminy Piątek z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piątek.

Przedmiotowa zmiana Studium przewiduje zwiększenie zasięgu terenu obiektów produkcyjnych, magazynów i usług w obrębie Łęka i Bielice;

- 3) konieczność dostosowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piątek dla części obrębu wiejskiego Łęka i Bielice, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/177/13 Rady Gminy Piątek z dnia 18 listopada 2013 r. do obecnie obowiązujących przepisów oraz do aktualnej polityki przestrzennej Gminy określonej w opracowywanej zmianie Studium.

Dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie Planu w zakresie nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piątek, przyjętego uchwałą Nr XI/53/15 Rady Gminy Piątek z dnia 16 listopada 2015 r., zmienionego uchwałą Nr XXVIII/141/17 Rady Gminy Piątek z dnia 26 kwietnia 2017 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piątek dla terenu objętego Planem wskazano:
  - a) tereny obiektów przemysłowych, magazynów i usług (**P**),
  - b) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – główny punkt zasilania 110kV/15kV (**E**),
  - c) teren rolniczy (**R**),
  - d) tereny dróg głównych (**KDG**),
  - e) tereny dróg lokalnych (**KDL**);
- 2) w projekcie Planu miejscowego ustalono przeznaczenie:
  - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem **1P i 2P**,
  - b) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem **I-E**,
  - c) teren rolniczy, odznaczony symbolem **R**,
  - d) tereny dróg publicznych:
    - tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem **1KDL i 2KDL**,
    - teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**,
    - teren drogi głównej **KDG**.

Zestawienie dyspozycji projektu planu z dyspozycjami projektu zmiany Studium pozwalają na stwierdzenie, iż są ze sobą zgodne.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym planem wydatki jakie poniesie Gmina dotyczyć będą wykupu gruntów pod planowane poszerzenia dróg zarządzanych przez Gminę. W dalszej kolejności konieczne będzie urządzenie dróg oraz budowa uzbrojenia terenu.

Wpływy do budżetu Gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), dochody z tytułu wzrostu podatku od gruntów, budynków i budowli. Ponadto realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wpływami do budżetu innymi niż podatki pobierane bezpośrednio od właścicieli nieruchomości czy przedsiębiorców, m.in. udziałem w podatku dochodowym od osób fizycznych, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania.

Radzie Gminy Piątek przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Łęka i fragmentu obrębu Bielice, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Nie rozstrzygano o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w związku z ich brakiem.