

## UZASADNIENIE

### **projektu uchwały Rady Gminy Piszczac w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piszczac**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację uchwały Nr XXVI/178/2021 Rady Gminy Piszczac z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Piszczac.

Projekt planu dotyczy działki nr geod. 478/3, obręb 0016 Zahorów, jednostka ew. 06011\_2 Piszczac. Teren planu znajduje się w południowo-wschodniej części gminy Piszczac. Obejmuje teren gruntów rolnych i lasów. Łączna powierzchnia przedmiotowego terenu to ok. 15,54 ha.

Na terenie objętym przedmiotowym projektem planu nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przewidziane dla tego obszaru gruntów rolnych i lasów przeznaczenie to obszary rolnicze, lasy istniejące, obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej o glebach chronionych oraz obszary do zalesienia.

Celem sporządzenia planu jest racjonalne zagospodarowanie terenów oraz ochrona gruntów rolnych i leśnych przed zabudową zgodnie z wnioskiem mieszkańców gminy. Głównym celem zmiany planu jest wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej w zakresie zgodnym z założeniami polityki przestrzennej gminy, określonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piszczac, przyjętego uchwałą Nr V/20/2015 Rady Gminy Piszczac z dnia 4 marca 2015 r.

Projekt został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Uzyskano pozytywne opinie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska ( pismo z dnia 1 lutego 2022 r. sygn. WST I.410.7.2022.WD) oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym ( pismo z dnia 4 marca 2022 r. sygn. ONS-NZ.7016.4.4.2022 ).

Procedura sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni wypełniona, a terminy dotrzymane.

Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Część tekstową planu stanowiącą treść uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów i zostały pogrupowane w poszczególnych paragrafach uchwały, w których zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono w szczególności:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych odrębnie dla poszczególnych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad kształtowania terenu określonych odrębnie dla poszczególnych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu określonych odrębnie dla poszczególnych terenów;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zbadanie, a następnie odniesienie się do zasad ich ochrony odrębnie dla poszczególnych terenów;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych oraz objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu zmiany planu prognozą skutków finansowych oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania przedstawione w załączniku nr 3 do uchwały;
- 7) prawo własności, poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie – w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Piszczac zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Piszczac z dnia 12 października 2021 r., można było składać do dnia 12 listopada 2021 r. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.03.2022 r. do 14.04.2022 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 6.04.2022 r. w Urzędzie

Gminy Piszczac zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 29.04.2022 r. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła ..... uwaga, która została rozpatrzona przez Wójta Gminy Piszczac. Nieuwzględniona/uwzględniona uwaga jest przedmiotem rozstrzygnięcia Rady Gminy Piszczac - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu;

12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Piszczac;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę dla poszczególnych terenów.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu ważne były:

1) interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków a następnie uwag, poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie planu;

2) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz przedyskutowano przyjęte rozwiązania na posiedzeniu GKUA oraz podczas dyskusji publicznych.

III. Zakazując dopuszczenia nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez nawiązanie do projektowanego w dokumencie planistycznym układu drogowego oraz uwzględnienie planowanych przez gminę wykupów nieruchomości pod układ komunikacyjny;

2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się poprzez pozostawienie istniejącego i planowanego powiązania układu z uwzględnieniem ruchu;

3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

- IV. Niniejszy plan zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez realizację zapisów Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej przez Radę Gminy Piszczac uchwałą Nr XXX/213/2022 z dnia 9 marca 2022 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Piszczac.
- V. Niniejszy plan miejscowy nie będzie wywierał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu miejscowego jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji działań, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy wyznaczonymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piszczac, przyjętego uchwałą Nr V/20/2015 Rady Gminy Piszczac z dnia 4 marca 2015 r .

Przedkładam projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piszczac wraz z załącznikami. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- załącznik nr 1 – część graficzna, stanowiąca rysunek planu w skali 1:1000,
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- załącznik nr 4 – dane przestrzenne – dokument elektroniczny.

W związku z powyższym przedkładam projekt planu do uchwalenia.

Wójt Gminy Piszczac