

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Piątku z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bielice

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze 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 VIII/44/19 z dnia 22 maja 2019 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bielice.

Przedmiotowy obszar obejmuje północno - wschodni fragment obrębu Bielice, położony w sąsiedztwie autostrady A1 i granic administracyjnych Gminy. Swoim zasięgiem obejmuje on grunty rolne położone na północ od zabudowań miejscowości Broników oraz pas terenu wzdłuż autostrady A1, łączący się ze skrzyżowaniem na drodze wojewódzkiej nr 703, umożliwiającym dojazd do węzła autostradowego „Piątek”. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 53 ha.

Zagospodarowanie objętego opracowaniem fragmentu gminy Piątek to głównie pola uprawiane przez okolicznych rolników. Wśród tych terenów nielicznie występują zadrzewienia śródpolne oraz ciekі odprowadzające wody opadowe z obszaru. Prawie cały teren jest pozbawiony zabudowy. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru sporządzenia planu stanowią grunty rolne zlokalizowane na terenie gmin Piątek oraz Bielawy, korytarz autostrady A1 oraz skupisko zabudowy zagrodowej miejscowości Broników. Na południe od obszaru oraz w jego południowej części przebiega droga wojewódzka nr 703.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bielice ma głównie służyć umożliwieniu realizacji inwestycji prywatnych związanych z produkcją, składowaniem i magazynowaniem oraz świadczeniem usług.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt dokonał analizy dotyczącej przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piątek. W wyniku analizy stwierdzono, że zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz że przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 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*. Poszczególne jej etapy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- Wójt Gminy Piątek w dniu 6 sierpnia 2019 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 2020 r. poz. 283 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 30 sierpnia 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Piątek, ul. Rynek 16, 99-120 Piątek. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Piątek wpłynął jeden wniosek. Został on rozpatrzony na etapie sporządzania projektu planu i ujęty w Rozstrzygnięciu Wójta Gminy Piątek w sprawie rozpatrzenia wniosków.
- 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.

- Ze względu na wprowadzenie zmian dotyczących połączenia projektowanej drogi głównej z węzłem autostradowym Piątek, projekt planu został ponownie przedłożony zarządcy węzła w celu jego ponownego uzgodnienia. Projekt ponownie uzyskał uzgodnienie zarządcy.
- 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 7 kwietnia 2020 r. Burmistrz Piątku ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Piątku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W związku z ogłoszeniem stanu zagrożenia epidemicznego na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz ograniczeniami funkcjonowania określonych instytucji, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego, niezbędną dokumentację dotyczącą projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko udostępniono w sposób wyłączający bezpośrednią obsługę interesantów. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:
 - a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy listownie lub poprzez wrzucenie do wystawionej urny przed Urzędem Miejskim w Piątku, ul. Rynek 16, 99-120 Piątek, a także w postaci elektronicznej: opatrzonej 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 czerwca 2020 r. jako końcowy termin ich składania;
 - b) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
 - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 20 maja 2020 r.

W dniu r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Miejskiego nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od r. do r. do Urzędu Miejskiego w Piątku nie wpłynęła żadna uwaga.

- Radzie Miejskiej w Piątku przedstawiono do uchwalenia *projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bielice*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu oraz załącznikiem nr 3 stanowiącym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenia planu przez radę gminy może nastąpić po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W celu stwierdzenia ww. zgodności dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piątek*, przyjętej uchwałą Nr XXVIII/141/2017 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* jako główny kierunek rozwoju dla obszaru objętego planem wskazano tereny obiektów przemysłowych, magazynów i usług. Tereny w południowej części obszaru, wskazane zostały jako tereny rolnicze oraz tereny osadnictwa wiejskiego. Dyspozycje studium uzupełniają rozwiązania układu komunikacyjnego, które obejmują tereny dróg: autostrady, drogi głównej oraz proponowane przebiegi nowych dróg.
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia:
 - a) tereny rolnicze (**R**),
 - b) teren zabudowy zagrodowej (**RM**),
 - c) teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (**PU**),

- d) teren zieleni naturalnej (**Z**),
- e) teren drogi publicznej autostrady (**KDA**),
- f) teren drogi publicznej głównej (**KDG**),
- g) tereny dróg publicznych lokalnych (**KDL**),
- h) teren drogi publicznej dojazdowej (**KDD**).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Bielice* nie narusza ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piątek*, przyjętej uchwałą Nr XXVIII/141/2017 Rady Gminy Piątek z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne; poprzez ustalenie obowiązku wprowadzenia rzędów drzew w nowo projektowanych drogach oraz obowiązku urządzenia strefy zieleni urządzonej wzdłuż południowej granicy terenu 1PU;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony powierzchni ziemi; poprzez zachowanie lokalnego korytarza ekologicznego związanego z biegiem cieku w północnej części obszaru za sprawą wyznaczenia terenu zieleni naturalnej oraz strefy zieleni o charakterze naturalnym w obrębie terenu 1PU; poprzez zastosowanie rozwiązań mających na celu ochronę przed nadmiernymi uciążliwościami akustycznymi zabudowy miejscowości Broników – wprowadzenie strefy zieleni urządzonej na granicy terenów o odmiennym sposobie zagospodarowania; w obszarze nie występują grunty rolne oraz leśne objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji nowych inwestycji przynoszących korzyści ich właścicielom i wiążących się z powstawaniem nowych miejsc pracy m.in. dla mieszkańców gminy;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego na całym obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość 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 procedury planistycznej 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 2020 r. poz. 283 ze zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Piątku,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 20 kwietnia 2020 r. do 22 maja 2020 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Piątku, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Piątek oraz na zewnętrznej tablic ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Piątku,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 20 maja 2020 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 Miejski w Piątku;
- 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.

Ponadto, 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. Zakres sporządzanego dokumentu jest również zgodny z 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).

Przy sporządzaniu projektu planu organ uwzględnił zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają ze wskazanych w studium dyspozycji dla poszczególnych terenów oraz potrzeb technologicznych dotyczących obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych. Ich dobór służy zapewnieniu odpowiednich warunków do rozwoju tego typu zabudowy, mającej stanowić część większego kompleksu terenów związanych z działalnością gospodarczą.

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 najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

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 – intensyfikację zabudowy przewiduje się w obszarze położonym w sąsiedztwie istotnych elementów ponadlokalnego układu komunikacyjnego – drogi wojewódzkiej nr 703 i autostrady A1; projekt planu uwzględnia powiązanie terenu inwestycyjnego z tymi drogami oraz kształtuje przyszłą strukturę drogową stanowiącą fragment większego założenia; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru zabudową produkcyjną, składami, magazynami oraz zabudową usługową;

- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – projekt planu kształtuje przyszły układ komunikacyjny obszaru z uwzględnieniem możliwości obsługi terenów poprzez publiczny transport zbiorowy;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację nowych elementów układu komunikacyjnego o parametrach pozwalających na kompleksową obsługę aktywizowanych terenów;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej stanowią część większego założenia – planowanej strefy działalności gospodarczej, posiadającej dogodny dostęp do ponadlokalnej sieci drogowej oraz możliwość zapewnienia obsługi niezbędnymi mediami.

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Piątek dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Jej wyniki przekazał Radzie Gminy Piątek. W dniu 8 marca 2017 r. Rada Gminy Piątek, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXVI/133/17 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Piątek.

We wnioskach z analizy wskazano, że „zasadnym jest sporządzenie planu miejscowego w każdym przypadku, gdy zostanie stwierdzone zagrożenie dla ładu przestrzennego, wystąpienie kolizji z planowanymi do realizacji inwestycjami celu publicznego czy konfliktów przestrzennych powodowanych przez postępujące lub mające nastąpić zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu”. W związku z powyższym, sporządzenie przedmiotowego planu należy uznać za zgodne z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 może skutkować wpływem do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej. Opłata ta zostanie pobrana w przypadku zbycia nieruchomości w przeciągu 5 lat od przyjęcia planu miejscowego. Znacznemu zwiększeniu mogą ulec również dotychczasowe wpływy z tytułu pobieranego podatku od nieruchomości – zarówno od gruntów, jak i budynków. Przeznaczenie tego terenu pod funkcję produkcyjne i magazynowe prawdopodobnie przyczyni się do jego zabudowy. Zmiana sposobu użytkowania gruntów oraz powstanie nowych obiektów budowlanych będzie wiązało się z koniecznością uiszczenia ww. podatku na rzecz budżetu Gminy.

Aktywizacja użytkowanych dotychczas rolniczo terenów będzie wiązała się również z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów. Największym obciążeniem dla budżetu Gminy z tym związanym będzie urządzenie nowych elementów systemu komunikacyjnego służących obsłudze terenów. Realizacja planu będzie wymagała wydatków na: wykup nieruchomości pod drogi, sporządzenie projektów poszczególnych odcinków oraz same prace budowlane. W ramach uzbrajania obszaru planu należy również przewidzieć koszty budowy pozostałej infrastruktury technicznej pozostającej w gestii Gminy – takiej jak sieć wodociągowa i kanalizacyjna.

Ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby jednak być obarczone dużym błędem.