

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 130/8, 130/5, 130/9, 130/2, 134/1, 142/3, 143/3, położonych we wsi Michrów gmina Pniewy**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zainicjowała je uchwała Nr XXVIII.152.20 Rady Gminy Pniewy z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 130/8, 130/5, 130/9, 130/2, 134/1, 142/3, 143/3, położonych we wsi Michrów gmina Pniewy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia również przepisy wynikające z 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. Ustawa ta reguluje przeprowadzanie postępowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w ramach tego postępowania opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko. W związku w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „*Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania dla działek nr 130/8, 130/5, 130/9, 130/2, 134/1, 142/3, 143/3, położonych we wsi Michrów gmina Pniewy*” (2020 r.).

#### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4**

##### **a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, natomiast w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów) przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

##### **b) walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony, kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów) przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Plan uwzględnia istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenów przyległych oraz przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych.

##### **c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie ustanowiono stref ochrony ujęć wody, ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

**d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu nie zawiera ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak w/w problematyki w graniach planu oraz w jego sąsiedztwie.

**e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Obszar objęty projektem planu nie podlega regulacjom ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto wprowadzono nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W § 7 pkt 1 ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg służącą m.in. do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ponadto w § 8:

- w pkt 1 wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- w pkt 2 wprowadzono nakaz ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic działki budowlanej,
- w pkt 3 wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**f) walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie przeznaczenia terenów zawartego w § 6 oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe dla terenów) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

W § 13 ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

**g) prawo własności**

Projekt planu został sporządzony zgodnie ze złożonym wnioskiem właściciela nieruchomości.

**h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu został sporządzony w zgodzie z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Podczas procedury planistycznej nie wpłynęły wnioski, ani uwagi właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

**i) potrzeby interesu publicznego**

W projekcie planu wyznaczono w par. 7 pkt 1 i 2 nieprzekraczalne linie zabudowy, w granicach których dopuszczona została lokalizacja budynków.

**j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w § 10 i § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia w/w paragrafów nie ograniczają rozwoju sieci szerokopasmowej.

**k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ukazało się w gazecie Echo Dnia (wydanie radomskie) dnia 10 czerwca 2020 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: <https://bip.pniewy.pl/> oraz na stronie internetowej: <https://pniewy.pl/>. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu zamieszczone było dnia 10 czerwca 2020 r. na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Pniewy. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu (do 9 lipca 2020 r.).

W wyznaczonym terminie złożono jeden wniosków w trybie art. 17 pkt 1. Właściciel, objętych planem nieruchomości, który został rozpatrzony pozytywnie przez Wójta Gminy Pniewy.

Wójt Gminy Pniewy zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 15 października 2020 r. do 13 listopada 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu ukazało się w gazecie Jabłonka z dnia 7 października 2020 r. Tego samego dnia umieszczono ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej: <https://bip.pniewy.pl/>, na stronie internetowej: <https://www.pniewy.pl/> oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Pniewy. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami została zaplanowana na 22 października 2020 r. (godz. 11.00). Uwagi do projektu planu należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 grudnia 2020 r.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w postaci elektronicznej, zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Jawność i przejrzystość procedury planistycznej sporządzania planu miejscowego jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w § 11 pkt 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

**n) zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi**

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i zabudowy, Wójt Gminy Pniewy zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag, w tym także wniosków złożonych przed rozpoczęciem procedury planistycznej.

**o) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Projekt planu miejscowego przewiduje zmianę przeznaczenia objętych nim nieruchomości na cele zabudowy produkcyjno-usługowej wg przesądzeń planistycznych zawartych w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy*” (2018 r.) i wniosków w sprawie zmiany obowiązującego planu miejscowego.

Zgodnie z ustaleniami *Studium* obszary objęte opracowaniem położone są na terenie aktywności gospodarczej (AG). W zakresie kierunku przeznaczenia określonego poprzez *Studium* w ramach terenów AG obowiązuje:

„*Priorytet dla lokalizacji:*

- *funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo składowych, baz i składów, a także parków technologicznych oraz centrów kongresowo-wystawienniczych, inkubatorów przedsiębiorczości, itp. z zakazem lokalizacji:*
  - *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w granicach obszaru chronionego krajobrazu (zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym),*
  - *zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz pod warunkiem ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej.*

*Dopuszczalna lokalizacja:*

- *funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej pod warunkiem jej ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,*
- *obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak tj.: meble, sprzęt gospodarstwa domowego,*
- *innych funkcji nie kolidujących z funkcjami priorytetowymi,*
- *inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej,*
- *stref ochronnych wyznaczonych od infrastruktury technicznej i wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów.”*

Dopuszczona ustaleniami planu zabudowa przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania przestrzeni i infrastruktury komunikacyjnej, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

*Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy*, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została wykonana w 2011 r. (uchwała Nr VIII/45/11 Rady Gminy Pniewy z dnia 15 kwietnia 2011 r.). W przedmiotowej analizie stwierdzono, że Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy (uchwała XXXIX/208/02 Ray Gminy Pniewy z dnia 28 czerwca 2002 r.) stał się częściowo nieaktualny.

Gmina Pniewy ma obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą nr XXXIX.192.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 11 września 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy. Ponadto gmina Pniewy ma obowiązujące plany miejscowe pokrywające całą gminę. Zmiana obowiązujących planów sporządzana jest systematycznie na podstawie obowiązującego *Studium* na wniosek właściciela nieruchomości lub zainteresowanej strony.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż wyniki *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy* nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego planu, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy*.

## **3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania<sup>1</sup>**

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego, stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń, stwarzano warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną zapewniono poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Sporządzona „*Prognoza skutków finansowych uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 130/8, 130/5, 130/9, 130/2, 134/1, 142/3, 143/3, położonych we wsi Michrów gmina Pniewy*” wykazała, iż w kilkuletniej perspektywie czasowej realizacja założeń planu wpłynie dodatnio na budżet gminy.

---

<sup>1</sup> Uniwersalne projektowanie – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami