

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Zelowie z dnia r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta i Gminy Zelów obejmującego cały obszar miasta i gminy w zakresie korekty ustaleń
tekstu planu

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 471)/

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to akt prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 471).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury opracowania planu miejscowego określonej przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotem projektu zmiany planu jest nadanie nowych ustaleń w zakresie parametrów zabudowy, w szczególności formy architektonicznej dachów oraz, jednostkowo, wysokości projektowanej zabudowy. Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zelów, przyjętego uchwałą Nr XIII/120/99 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 30 września 1999 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/268/2009 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 28 września 2009 r. i uchwałą Nr XV/151/2016 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 11 marca 2016 r.

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

Wymogi art. 1 ust. 2 ustawy zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu miejscowego w następujący sposób:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe** – projekt zmiany planu w zakresie formy architektonicznej zabudowy wprowadza nowe regulacje dotyczące zasad kształtowania dachów oraz, w nielicznych przypadkach, wysokości zabudowy;
- 2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – wprowadzone zmiany nie będą rzutowały na stan ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych;
- 3) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – projekt zmiany planu nie wprowadza nowych ustaleń co do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze planu obowiązywać będą dotychczasowe ustalenia regulujące kwestie ochrony zabytków.
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – w odpowiedzi na uzgodnienie zarządcy sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć projekt zmiany planu wprowadza nowe

ustalenia w zakresie dopuszczalnego sposobu zagospodarowania terenów pozostających w zasięgu oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych 220kV;

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** – projekt zmiany planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;
- 6) **prawo własności** – żadne z wprowadzonych ustaleń projektu nie będzie rzutowało na sposób wykonywania prawa własności;
- 7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – projekt zmiany planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) **potrzeby interesu publicznego oraz w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – w odpowiedzi na uzgodnienie zarządcy sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć projekt zmiany planu wprowadza ustalenia umożliwiające odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii elektroenergetycznej NN 220kV oraz budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie linii elektroenergetycznej NN 220kV, poza tym projekt zmiany planu nie stanowi nowych przepisów mogących utrudnić rozwój infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 9) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zostały zapewnione poprzez:

- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu:

27 września 2019 r. Burmistrz Zelowa ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów obejmującego cały obszar miasta i gminy w zakresie korekty ustaleń tekstu planu, ustalając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 21 października 2019 r.

10 marca 2020 r. Burmistrz Zelowa zawiadomił w prasie oraz poprzez obwieszczenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów obejmującego cały obszar miasta i gminy w zakresie korekty ustaleń tekstu planu;

- b) podanie do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 lipca 2020 r. do 28 lipca 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żelowie;
- c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 15 lipca 2020 r.
- d) umożliwienie składania uwag w okresie od 7 lipca 2020 r. do 11 sierpnia 2020 r.
- e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych;

- 10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Burmistrza Zelowa, postępując zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu

uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnym krokiem było opracowanie projektu zmiany planu miejscowego oraz przedstawienie go do opiniowania i uzgodnień.

W toku uzgadniania negatywne stanowisko przedstawił dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, odmawiając uzgodnienia przedmiotowego projektu zmiany planu.

Podobnie negatywne stanowisko wyraził zarządca sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć odmawiając uzgodnienia oraz podając warunki, jakie należy spełnić, aby uzgodnienie było możliwe.

Po korekcie projektu wynikającej z uzyskanych opinii i uzgodnień oraz po uzyskaniu wymaganych prawem opinii i uzgodnień przedłożono projekt zmiany planu do wyłożenia do publicznego wglądu.

- 11) **potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zakres zmian wprowadzonych poprzez zmianę planu nie odnosi się do tego zagadnienia.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **organ ważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni** – powyższe zagadnienie pozostało poza przedmiotem zmiany planu. Regulacje wniesione w zmianie nie obejmują wyznaczania nowych terenów zabudowy, a jedynie dookreślenie przepisów odnoszących się do terenów wyznaczonych w obowiązującym planie.

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

Przeprowadzono analizę aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy. Projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny z wynikami w/w analizy. Uchwała Nr XXVIII/278/2017 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Miasta i Gminy Żelów, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy została podjęta przez Rady Miejską w Żelowie w dniu 20 sierpnia 2017 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, sporządzona zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla potrzeb projektu, wykazała, że wejście w życie planu nie wywoła istotnych skutków dla budżetu gminy. Zakres wprowadzonych zmian obejmujących pojedyncze paragrafy obowiązującego planu miejscowego nie będzie miał wpływu na finanse publiczne gminy.

