

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr Rady Miejskiej w Żelowie z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta i Gminy Żelów na terenie miasta i gminy Żelów.**

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846)./

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów na terenie miasta i gminy Żelów jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr VI/58/2019 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów, na terenie miasta i gminy Żelów, zmienioną uchwałą Nr XV/166/2020 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 lutego 2020 r. oraz uchwałą Nr XXV/301/2021 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 28 maja 2021 r.

Przedmiotem zmian uchwały o przystąpieniu była korekta granic (zmniejszenie) obszaru objętego projektem w związku z brakiem zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Dodatkowo nieuzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III spowodowało konieczność zmiany planowanej funkcji terenów. Na obszarach, w których występują grunty rolne klas III projekt planu ustalił przeznaczenie na tereny zabudowy zagrodowej w miejscu planowanej poprzednio zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Celem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) dostosowanie przeznaczenia terenów do kierunków zagospodarowania ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów;
- 2) ustalenie terenów zabudowy w zgodzie z polityką przestrzenną gminy, zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu;

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żelów obszary objęte planem wskazane zostały w większości wskazane pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Wskazane w projekcie planu terenu stanowią rozwinięcie i uzupełnienie istniejącej zabudowy Żelowa oraz wsi na obszarze gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów na terenie miasta i gminy Żelów sporządzono w zgodzie z ustaleniami obowiązującego studium, według którego przedmiotowe obszary wskazane został jako tereny o następujących kierunkach zagospodarowania:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami,
- UTL – tereny zabudowy lotniskowej,
- R – tereny produkcji rolniczej,
- R/RL – tereny doleśień.

Ponadto analizowany obszar pozostaje w zasięgu istniejących linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV.

Głównymi założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są ustalenie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym zasad kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem kontekstu przestrzennego, sąsiedniej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz układu komunikacyjnego. W planie wyznaczona została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz w mniejszym zakresie zagrodowa i lotniskowa. Dodatkowo ustalono tereny przewidziane do zalesienia.

Plan nie przewiduje rozbudowy sieci komunikacyjnej – nowe tereny wyznaczone w planie będą w całości obsługiwane z istniejących dróg. W niektórych przypadkach konieczne jednak było doprowadzenie parametrów dróg do ustalonych w obowiązującym planie miejscowym, co wiązało się z poszerzeniem terenu drogi.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy, w sposób przedstawiony w poniższej tabeli.

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
1.	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu z ustaleniem wymagań dotyczących architektury
2.	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie linii zabudowy oraz gabarytów obiektów

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
3.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	<p>w projekcie planu miejscowego zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko a dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem: obszarów zlokalizowanych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki, chowu i hodowli norek, chowu i hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40DJP terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w których dopuszcza się możliwość realizacji przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego,</p> <p>obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego</p> <p>ze względu na ochronę gruntów rolnych, wyznacza się tereny RM</p>
4.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustalenie strefy ochrony archeologicznej oraz zasad ochrony zabytków archeologicznych zlokalizowanych w ramach poszczególnych obszarów planu
5.	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	<p>ustalenie zasad ochrony środowiska,</p> <p>ustalenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową</p>
6.	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium
7.	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną
8.	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiłyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń
9.	potrzeby interesu publicznego	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury,
10.	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	<p>określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury</p> <p>ustalenie stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości</p>

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
11.	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	<p>obwieszczenia i ogłoszenia o możliwości składania wniosków i uwag poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu:</p> <p>- 12 kwietnia 2019 r. Burmistrz Zelowa ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 06 maja 2019 r.</p> <p>- 13 marca 2020 r. Burmistrz Zelowa ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów, na terenie miasta i gminy Zelów, w związku z podjęciem uchwały zmieniającej uchwałę początkową, ustalając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 06 kwietnia 2020 r.;</p> <p>- 21 czerwca 2021 r. Burmistrz Zelowa ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów, na terenie miasta i gminy Zelów, w związku z podjęciem uchwały zmieniającej uchwałę początkową polegającej na zmianie załączników graficznych, ustalając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 31 lipca 2021 r.;</p>
12.	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
13.	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, w tym określenie sposobu zaopatrzenia w wodę

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, ustalając przeznaczenie terenu, 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, zawarte m. in. w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony, zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co wyjaśnia poniższa tabela.

Lp	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
1.	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	<p>powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym uwzględniające obecne i docelowe zagospodarowanie, również poza obszarem objętym planem</p> <p>plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz kontynuacją rozwiązań przyjętych w obowiązującym planie miejscowym</p>
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	decyzje o lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej zapadły w trakcie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
3.	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów

Lp	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
4.	<p>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>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. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>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</p>	<p>plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lokalizacja zabudowy ma miejsce wzdłuż istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, na obszarach z dostępem do sieci infrastruktury technicznej lub z możliwością jej rozbudowy</p>

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Projekt 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 Radę Miejską w Żelowie w dniu 20 sierpnia 2017 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217).

Zgodnie z Konwencją, o której wyżej, uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza

pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

Wykonywanie przedmiotowego planu nie wymaga adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

Przedmiotowy plan nie zawiera też ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej:
 - a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
 - b) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
 - c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
 - d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 i 1495),
 - e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej – wymagania określone w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:
 - a) obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2017 r. poz. 1824), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
 - b) instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,
 - c) zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
 - d) zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

Plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego należy się spodziewać wpływów związanych z podatkiem od nieruchomości. Wydatków zaś

będzie wymagało miejscowe uzbrojenie terenów oraz częściowy wykup terenów pod fragmenty dróg publicznych.