

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/...../2021 Rady Gminy Lisków z dnia 2021 r. w sprawie
"Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisków dla terenu położonego
w miejscowości Zakrzyn"

Rada Gminy Lisków dnia 26 kwietnia 2019 r. podjęła uchwałę Nr VII/91/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisków dla terenu położonego w miejscowości Zakrzyn”, zwanego dalej miejscowym planem. Projekt miejscowego planu sporządzony został w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lisków”, przyjętego uchwałą Nr XV/150/2020 Rady Gminy Lisków z dnia 30.01.2020 r.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 0,6000 ha położony jest w południowo-zachodniej części gminy Lisków, w południowej części wsi Zakrzyn, przy drodze powiatowej prowadzącej do Koźlątkowa.

Teren planu od strony północnej ograniczony jest zabudową zagrodową, od zachodu drogą powiatową prowadzącą do wsi Koźlątków (po drugiej stronie drogi znajdują się pola uprawne), od strony wschodniej polami uprawnymi, od strony południowej drogą polną i polami uprawnymi. Na północ od terenu planu znajduje się zabudowa wsi Zakrzyn.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Realizacja zagospodarowania terenu zgodnie z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 roku poz. 293 ze zm.) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu miejscowego kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla jednostki zawarto w § 20. W planie miejscowym przewidziano następujące przeznaczenie terenu:
 - Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług – PU.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §5 określają m.in. lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej zawarte w §12.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w §6 określają zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, fauny i flory. Teren objęty ustaleniami planu nie leży w obszarze przyrodniczym chronionym prawnie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
4. Wymagania wynikające z zasad kształtowania krajobrazu zawarte w §7 - nie występują, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w §8 mówią o nakazie zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy. Na całym obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej ani obiekty budowlane wpisane do ewidencji zabytków.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w §9 - nie występują, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w §10 oraz w rozdziale 3 i na rysunku planu.
8. Nie występują granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa zawarte w §11 – w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawarte w §12 określają parametry działek - ich minimalną powierzchnię, szerokość frontu oraz nachylenie w stosunku do pasa drogowego.
10. Nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte w §13 - w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarte w §14 określają wymagania dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarowania odpadami, zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną oraz zakresu systemu komunikacji.
12. Wymagania wynikające z potrzeb sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarte w §15 - nie występują, w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 zawarto w §16.
14. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zawarto w §17.
15. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych ustalono w § 12.

Pozostałe punkty ust. 3 ustawy zostały pominięte ze względu na ich niewystępowanie w planie miejscowym.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, stanowiący integralną część planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lisków o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Lisków o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:
 - a) ograniczenia dopuszczalnych działalności, w tym zakaz prowadzenia działalności mogących zawsze znacząco, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie gminy,
 - b) sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zakazu zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego,
 - c) sposobu zaopatrzenia w ciepło,
 - d) określenia w zakresie ochrony przed hałasem: zapewnienie standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej - dla istniejącego budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - e) a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych,
 - f) na obszarze planu nie występują grunty leśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej -
 - a) wprowadzenie nakazu zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
 - b) ze względu na brak obiektów budowlanych wpisanych do ewidencji zabytków oraz dóbr kultury

współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie:
 - a) konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych,
 - b) określenie zasad ochrony środowiska;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
 - 7) prawo własności - ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności.
Ponadto w trakcie opracowania planu miejscowego zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu – informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;
 - 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.
2. Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na potrzeby planu miejscowego została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko” zgodna z Ustawą 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 roku poz. 283 ze zm.), która zakłada, że brak realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie w żadnym stopniu na zmianę stanu środowiska, ale jego realizacja pozwoli na zahamowanie pewnych szkodliwych oddziaływań. Plan określa między innymi ochronę wód podziemnych, wprowadza zasady zrównoważonego rozwoju i parametry określające sposób formułowania i kształtowania nowej zabudowy.
- W celu doprecyzowania uwarunkowań ekonomicznych na potrzeby miejscowego planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych”, która zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna w szczególności zawierać:
- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
 - b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
 - c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
- Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego;
 - 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług zostały rozmieszczone na obrzeżu wsi z zapewnieniem jak najlepszej dostępności komunikacyjnej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury.

Opracowanie planu miejscowego pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi w miejscowości Zakrzyn jest wynikiem przyjętej polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju gminy. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisków dla terenu położonego w miejscowości Zakrzyn” uznać należy za zasadne.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lisków.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lisków przyjęta uchwałą nr XXI/153/2016 Rady Gminy Lisków z dnia 15 września 2016 roku nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium oraz wskazuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miejscowości Zakrzyn, co jest zgodne z projektem planu miejscowego.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zmiany przeznaczenia terenów, związane są głównie z przekształceniem terenów rolnych na tereny pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi, z punktu widzenia przyszłych dochodów gminy, oznaczają wyraźny ich wzrost, oczywiście pod warunkiem zainteresowania kupnem terenów generujących podstawowe dochody gminy.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.