

UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Gminy Piaski - Obszar Nr 22 (działki nr ew. 87/3 i 87/5, obręb Wierzchowiska Drugie)** sporządzona została na podstawie Uchwały Nr XLVIII/351/2018 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski.

Celem sporządzonej zmiany planu jest wprowadzenie ustaleń pozwalających na zmianę dotychczasowego przeznaczenia obszaru objętego planem ze względu na zmieniające się potrzeby inwestycyjne właścicieli działek, przy zachowaniu wymogów aktualnego stanu prawnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz w dostosowaniu do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022 r., poz. 503 ze zm.), stwierdza się, że przewidywane w planie miejscowym funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski, przyjętego Uchwałą Nr XXII/172/2005 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 25 lutego 2005 r. i zmienionego Uchwałą Nr XVI/140/2015 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 4 grudnia 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXI/178/2020 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 kwietnia 2020 r. Zgodnie ze Studium dla przedmiotowego obszaru wskazano kierunek przeznaczenia w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MNR.

Obszar planu obejmuje powierzchnię 0,30 ha i położony jest w obrębie Wierzchowiska Drugie, w północno-zachodniej części gminy Piaski.

Obszar jest zabudowany, znajdują się tu zabudowania gospodarcze. W dalszym sąsiedztwie znajduje się istniejąca zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar przylega południową granicą do drogi powiatowej 2109L. Na działce znajdują się drzewa i krzewy owocowe, część działki jest użytkowana rolniczo.

Przedmiotowy obszar obecnie objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/221/2001 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 28 grudnia 2001 r. W planie tym przedmiotowy obszar stanowi teren przeznaczony pod uprawy polowe bez prawa zabudowy.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 503 ze zm.), a w szczególności:

- 1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej, to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

- c) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią - w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu dla takich terenów wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych - w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – grunty rolne, przy czym ze względu na przeznaczenie terenu w projekcie planu nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze;
 - f) na obszarze planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – zatem sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
- 4) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
 - 5) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i z uwzględnieniem prawa własności – przeznaczenie terenu jest zgodne z wnioskami właścicieli działek,
 - 6) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 7) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa dróg oraz infrastruktury technicznej;
 - 8) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 9) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
W trakcie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. W początkowej fazie procedury zawiadomiono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego, które można było składać do dnia 12 czerwca 2019 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - 10) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury.
W początkowej fazie procedury zostały zawiadomione właściwe instytucje o podjęciu przez Gminę procesu sporządzenia planu miejscowego oraz poinformowane o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Do planu wpłynęły wnioski właściwych organów, które zostały rozpatrzone na etapie przygotowania projektu planu;
 - 11) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W wyniku uchwalenia planu miejscowego, po realizacji jego ustaleń w postaci realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, należy spodziewać się wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków.

Zmiana dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wynikiem uwzględnienia wniosku właściciela terenu złożonego do Gminy Piaski.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z Uchwałą Nr XXXI/234/2016 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Piaski, w której m.in. wskazano potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem pojawiających się nowych potrzeb ze strony potencjalnych inwestorów.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych.

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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 (t.j. Dz. U. 2022 poz. 1029 ze zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Plan został uchwalony uchwałą Nr XXXV/318/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 24 września 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski - Obszar Nr 22 (działki nr ew. 87/3 i 87/5, obręb Wierzchowiska Drugie). Wojewoda Lubelski Rozstrzygnięciem nadzorczym nr IF-II.4131.24.2021 z dnia 29 października 2021 r. stwierdził nieważność tej uchwały.

W związku z powyższym oraz z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022 r., poz. 503 ze zm.) zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski - Obszar Nr 22 (działki nr ew. 87/3 i 87/5, obręb Wierzchowiska Drugie) wyklada się ponownie.