

## UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Gminy Piaski - Obszar Nr 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 18 i 21** sporządzona została na podstawie Uchwały Nr XXXVII/350/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski – Obszary Nr 1-22.

Plan obejmuje 10 Obszarów: **Obszar Nr 1** (dz. ew. 501 obręb Miasto Piaski), **Obszar Nr 2** (dz. ew. 1041 i 1042 obręb Miasto Piaski), **Obszar Nr 3** (dz. ew. 325, 326, 327, 328, obręb Brzezice), **Obszar Nr 4** (dz. ew. 540 obręb Brzezice), **Obszar Nr 7** (dz. ew. 69/4 i 69/5, obręb Bystrzejowice A Ukaz), **Obszar Nr 8** (dz. ew. 1401, obręb Gardzienice Drugie), **Obszar Nr 9** (dz. ew. 233/4, obręb Józefów), **Obszar Nr 11** (dz. ew. 468, obręb Kawęczyn), **Obszar Nr 12** (dz. ew. 633/2, obręb Siedliszczki), **Obszar Nr 18** (dz. ew. 128/1, obręb Wierchowiska Drugie), **Obszar Nr 21** (dz. ew. 155/6, obręb Wola Piasecka Kolonia), o łącznej powierzchni 11,66 ha.

Celem sporządzonej zmiany planu jest wprowadzenie ustaleń pozwalających na zmianę dotychczasowego przeznaczenia obszaru objętego planem ze względu na zmieniające się potrzeby inwestycyjne właścicieli działki, 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. **2023 r., poz. 977**), 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., Uchwałą Nr XXI/178/2020 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 kwietnia 2020 r. Uchwałą Nr XXXVII/349/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 listopada 2021 r.

Zgodnie ze Studium dla obszaru wskazano kierunek przeznaczenia w postaci: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (Obszar Nr 1, Nr 7, Nr 8 i Nr 11), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U (Obszar Nr 9), zabudowy zagrodowej RM (Obszar Nr 3, Nr 4, Nr 18 i Nr 21), aktywności gospodarczej AG (Obszar Nr 12) oraz wydobycia kopalin PG (Obszar Nr 2).

Obszar planu położony jest w obrębach: miasto Piaski (Obszar Nr 1 i Nr 2), Brzezice (Obszar Nr 3 i Nr 4), Bystrzejowice A Ukaz (Obszar nr 7), Gardzienice Drugie (Obszar Nr 8), Józefów (Obszar Nr 9), Kawęczyn (Obszar Nr 11), Siedliszczki (Obszar Nr 12), Wierchowiska Drugie (Obszar Nr 18) i Wola Piasecka Kolonia (Obszar Nr 21).

Aktualne zagospodarowanie terenu jest różne dla poszczególnych obszarów:

- 7 obszarów to tereny niezabudowane, użytkowane rolniczo - Obszar Nr 1, Obszar Nr 4, Obszar Nr 7, Obszar Nr 8, Obszar Nr 11, Obszar Nr 12, Obszar Nr 18,
- 1 obszar to teren niezabudowany, w części zachodniej użytkowany rolniczo, w części wschodniej zadrzewiony - Obszar Nr 2,
- 2 obszary są częściowo zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodziną (Obszar Nr 3 w części południowo-wschodniej, Obszar Nr 21 w części zachodniej), pozostałe części działek są niezabudowane i użytkowane rolniczo,
- 1 obszar jest zabudowany zabudową gospodarczą (Obszar Nr 9).

W bliskim sąsiedztwie większości Obszarów (za wyjątkiem Obszaru Nr 2 i Obszaru Nr 8) znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa.

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 M3 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Obszar Nr 11 oraz zachodnia część Obszaru Nr 21), teren

UP, UC - Obszar Usług Komercyjnych i Usług Publicznych (Obszar Nr 9), teren RP - tereny upraw polowych bez prawa zabudowy (Obszar Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 18 oraz wschodnia część Obszaru Nr 21), teren RP1 - tereny rolne z dopuszczeniem prawa zabudowy z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe (Obszar Nr 1 oraz południowa część Obszaru Nr 12), teren RL - Obszar Lasów i Urządzeń Obsługi Gospodarki Leśnej (Obszar Nr 7 i Nr 8) oraz teren KDE - Drogi Krajowe Ekspresowe (północna część Obszaru Nr 12).

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. **2023 r., poz. 977**), 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 zgodnie 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 użytek rolny spełnia łącznie warunki określone w art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia 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 23 lutego 2022 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, należy spodziewać się wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków.

Zmiana dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wynikiem uwzględnienia wniosków właścicieli poszczególnych terenów złożonych do Gminy Piaski.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z Uchwałą Nr XXXIX/366/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 grudnia 2021 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.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2023 r. do 5 maja 2023 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 19 maja 2023 r.

W ustalonym terminie do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaski - Obszar Nr 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 18 i 21 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze 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., Uchwałą Nr XXI/178/2020 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 kwietnia 2020 r. oraz Uchwałą Nr XXXVII/349/2021 Rady Miejskiej w Piaskach z dnia 30 listopada 2021 r. i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Piaskach do uchwalenia.

Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.