

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłówek.

Przedmiotowy projekt uchwały Rady Gminy Blizanów jest wynikiem realizacji uchwały nr VIII/67/2025 Rady Gminy Blizanów z dnia 14 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłówek.

Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia terenów na wniosek właścicieli nieruchomości i dostosowanie ustaleń do przepisów obowiązującego prawa. Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie podstawy dla poprawy warunków zagospodarowania i użytkowania terenu objętego planem.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Blizanów, zatwierdzonym uchwałą nr VI/55/2024 Rady Gminy Blizanów z dnia 19 grudnia 2024 r., stwierdzono, że projekt zmiany planu miejscowego był zgodny z ustaleniami Studium obowiązującymi w dacie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu. Jednocześnie stwierdzono, że ustalenia zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń Planu ogólnego gminy Blizanów, zatwierdzonego uchwałą nr XX/169/2026 Rady Gminy Blizanów z dnia 22 maja 2026 r., zwanego dalej „Planem ogólnym”.

W trakcie przygotowywania zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Gminy Blizanów o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego. Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu został poddany konsultacjom społecznym poprzez:

- 1. Zbieranie uwag w terminie od do*
- 2. Spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, odbyło się w dniu o godz. w Urzędzie Gminy Blizanów.*
- 3. Dyżur projektanta odbył się w dniu*

Zgodnie z art. 8i ust. 6 konsultacje społeczne przeprowadzono, umożliwiając interesariuszom wypowiedanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag oraz z udziałem pracownika urzędu obsługującego organ sporządzający akt planowania przestrzennego.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół.

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

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w ustaleniach zmiany planu wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W zapisach zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując ustalenia dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków oraz zespołów stanowisk archeologicznych.

W obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w zmianie planu zawarte są zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy zmiany planu dotyczące wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Dostępność do terenów zabudowy zapewnia istniejący układ komunikacyjny.

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Zmiany obejmują tereny, które w większości stanowią obszary zainwestowane oraz tereny do nich przyległe. Zakłada się wykorzystanie potencjału tych terenów do dalszego ich rozwoju.

W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez uwzględnienie zgłaszanych wniosków i uwag.

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało sformułować zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Przyjęto ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

W zakresie wymagań dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych – na terenie zmiany planu występują grunty chronione w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr z dnia r. uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze obszaru o łącznej powierzchni 2,4785 ha gruntów rolnych klas:

RII – 0,9100 ha,

RIIIa – 0,9266 ha,

RIIIb – 0,6419 ha.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

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

W ustaleniach zmiany planu przyjęto założenie ograniczania transportochłonności układu przestrzennego poprzez racjonalne kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej. Obsługa komunikacyjna obszaru została oparta na istniejącym układzie drogowym, obejmującym sieć dróg publicznych oraz wewnętrznych, bez konieczności jego znacznej rozbudowy. Ustalenia planu nie przewidują rozwiązań ograniczających możliwości poruszania się pieszych i rowerzystów, ani utrudniających dostęp do transportu publicznego. Na terenach charakteryzujących się zwartą, w pełni ukształtowaną strukturą zabudowy, położonych 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. z 2019 r. poz. 1443), dążono do uzupełniania istniejącej zabudowy w sposób harmonijny i zgodny z lokalnym kontekstem przestrzennym.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy. Przedmiotową analizę Rada Gminy Blizanów przyjęła uchwałą nr XXVI/233/2021 Rady Gminy Blizanów z dnia 29 stycznia 2021 r. w oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Blizanów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia przez gminę istotnych nakładów finansowych związanych z realizacją inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy, w szczególności w zakresie budowy nowych dróg publicznych, sieci infrastruktury technicznej oraz innych elementów infrastruktury komunalnej.

Przyjęte rozwiązania planistyczne nie ograniczają dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości ani nie powodują obniżenia ich wartości, w związku z czym nie przewiduje się wystąpienia roszczeń odszkodowawczych ani obowiązku wykupu nieruchomości przez gminę na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia zmiany planu stwarzają natomiast warunki do zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, co może przyczynić się do wzrostu wartości rynkowej nieruchomości objętych planem. W konsekwencji, w przypadku zbycia nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych, może powstać obowiązek wniesienia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Ponadto realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu mogą skutkować zwiększeniem wpływów do budżetu gminy, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości.

W świetle powyższego projekt zmiany planu spełnia wymogi przepisów prawa oraz oczekiwania społeczne. Winien być uchwalony i stanowić akt prawa miejscowego.