

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr z dnia r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr ewid. 275/3, 277/6, 283/2 w obrębie Leonia, gmina Władysławów**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Władysławów uchwałą Nr 200/17 z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 275/3, 277/6, 283/2 w obrębie Leonia, gmina Władysławów.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych, jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, w tym w zgodzie z położeniem w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzono nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogów dla ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustalono w związku z ich brakiem na przedmiotowym obszarze;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska oraz kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania i kontynuację zagospodarowania terenu poprzez wyznaczenie terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;

- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez ustalenie obowiązku zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa przed wydaniem pozwolenia na budowę w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego obiektów do właściwych organów odpowiedzialnych za bezpieczeństwo ruchu lotniczego; budowę sieci wodociągowych; rozbudowę układy komunikacyjnego, z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpożarowej;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zaopatrzenia w ciepło zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii; uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sieć drogowa, poprzez zachowanie i urządzenie dróg publicznych,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy, a także możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 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:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz *wyłożeniu do publicznego wglądu*, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Władysławów,
 - b) *udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 7 lutego 2018 r. do 2 marca 2018 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Władysławów,*
 - c) *zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 28 lutego 2018 r.,*
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i *uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,*
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Władysławów;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Główne cele projektowanego dokumentu

Podjęcie przez Radę Gminy Władysławów uchwały Nr 200/17 z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 275/3, 277/6, 283/2 w obrębie Leonia, gmina Władysławów nastąpiło w związku z koniecznością dostosowania do preferowanego kierunku rozwoju Gminy i zwiększenia zasięgu terenów inwestycyjnych.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów (2015 r.). W wyniku analizy stwierdzono, że zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów gminy Władysławów oraz że przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

W dniu 6 czerwca 2017 r. do Urzędu Gminy Władysławów wpłynął wniosek o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 275/3, 277/6, 283/2 w

obrębie Leonia – przeznaczenie działek pod lokalizację farmy fotowoltaicznej i instalacji odnawialnego źródła energii, w tym innych niż elektrownie wiatrowe instalacji odnawialnego źródła energii wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru, o mocy generatora prądu nieprzekraczającej 100kW (siłowni wiatrowej o pionowej osi obrotu).

Dla działek objętych wnioskiem obowiązuje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr 163/13 Rada Gminy Władysławów z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów – podobszar II (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dn. 06.05.2013 r., poz. 2013.3338 ze zm.).

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów przyjętego uchwałą Nr 86/15 Rady Gminy Władysławów z dnia 17 listopada 2015 r. przedmiotowe działki w części wskazane są pod rozwój zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w części zabudowy produkcyjnej i usługowej z możliwością lokalizacji przedsięwzięć z zakresu pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii w tym promieniowania słonecznego (farm fotowoltaicznych). Studium, jak i projekt Planu nie przewiduje rozmieszczenia elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych na przedmiotowym terenie.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 275/3, 277/6, 283/2 w obrębie Leonia, gmina Władysławów służyć ma uwzględnieniu zgłoszonego wniosku, w szczególności dotyczących uwzględnienia w ustaleniach Planu umożliwienia budowy farmy fotowoltaicznej oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem

Przedmiotowy obszar położony jest we wschodniej części gminy Władysławów, w obrębie Leonia. Obecnie obszar objęty projektem Planu nie jest zagospodarowany. W jego granicach nie jest zlokalizowana żadna zabudowa lub urządzenia infrastruktury technicznej.

Otoczenie terenu także stanowią w głównej mierze tereny nieużytkowane (rolne lub polno-łąkowe). W sąsiedztwie terenu położona jest także zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Jest ona jednak znacznie rozproszona. Miejscami jej głównej koncentracji są tereny wzdłuż istniejących dróg. Od północnej strony obszaru objętego Planem znajduje się teren autostrady A2.

Projektowane przeznaczenie terenu ma za zadanie wprowadzenie odpowiednich regulacji w stosunku do istniejącego sposobu zagospodarowania i dostosowanie terenów do kierunku rozwoju gminy Władysławów.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 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.

Wójt Gminy Władysławów w dniu 26 lipca 2017 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Władysławów, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 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. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 29 sierpnia 2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy Władysławów, ul. Rynek 43, 62-710 Władysławów.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Władysławów nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez prawie wszystkie upoważnione do tego instytucje. Uzgodnienia odmówił Minister Środowiska zgodnie z pismem Nr DSA-LO.4704.435.2017.MB 482484.1258361.960864 z dnia

6.10.2017 r. Uwagi zawarte w ww. piśmie uwzględniono i ponownie wystąpiono o opinię na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku ponowienia procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez prawie wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W związku z korektami w projekcie planu wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu o opinię do projektu planu. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany. Do projektu prognozy oddziaływania na środowisko wprowadzono korekty wynikające z uwag Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 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, dnia 30 stycznia 2018 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Władysławów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy Władysławów, a także w postaci elektronicznej: opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 16 marca 2018 r. jako końcowy termin ich składania;*
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;*
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 28 lutego 2018 r.*

W dniu 28 lutego 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną zgłosiło się zainteresowanych.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 16 marca 2018 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 7 lutego 2018 r. do 16 marca 2018 r. do Urzędu Gminy Władysławów wpłynęło ... uwag.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz dojeżdż i dojazdów; rozwój terenów komunikacji;
- 2) możliwość realizacji obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, jako kontynuację cech zagospodarowania terenów wskazanych w Studium na działkach sąsiednich; obszary charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przed przystąpieniem do sporządzenia planu, zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ww. ustawy wójt, burmistrz lub prezydent jest zobligowany do dokonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Wójt Gminy Władysławów przeprowadził analizę aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust 1 ww. ustawy. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została podjęta dnia 7.11.2016 roku uchwałą Nr 158/16 Rady Gminy Władysławów w sprawie analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów. Na jej podstawie stwierdza, iż ustalenia podjęte w obowiązującej zmianie Studium, przyjętej uchwałą Nr 86/15 Rady Gminy Władysławów z dnia 17 listopada 2015 r., są aktualne.

Dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie Planu w zakresie nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Władysławów, przyjętego uchwałą Nr 86/15 Rady Gminy Władysławów z dnia 17 listopada 2015 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Władysławów dla terenu objętego Planem wskazano:
 - a) teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (**RMU**),
 - b) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (**PU**),
 - c) tereny dróg (inne);
- 2) w projekcie Planu miejscowego ustalono przeznaczenie:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczony symbolem **PU**,
 - b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

Wójt Gminy Władysławów przystępując do sporządzenia planu przeprowadził zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* analizę dotyczącą zasadności przystąpienia i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium. Ustalenia zawarte w projekcie planu są zbieżne z wytycznymi zawartymi w Studium.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Władysławów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Władysławów, przyjętego uchwałą Nr 86/15 Rady Gminy Władysławów z dnia 17 listopada 2015 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy. Gmina nie będzie jednak ponosiła kosztów związanych z realizacją zadań gminnych.

Na obszarze objętym Planem nie występują zadania własne gminy, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*, w związku z powyższym nie przewiduje się możliwości wystąpienia kosztów związanych z realizacją inwestycji celu lokalnego, które gmina musiałaby ponieść na ich realizację.

Przewiduje się możliwość wystąpienia wpływów do budżetu Gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – opłata planistyczna oraz dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Radzie Gminy Władysławów przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 275/3, 277/6, 283/2 w obrębie Leonia, gmina Władysławów, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu i załącznikiem Nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego.