

## UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr ...../...../2022 Rady Gminy Mietków z dnia ..... 2022 r.  
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach:  
325/11, 325/21, 325/22, 325/23, 325/25, 325/26, 325/27, 325/28, 325/30**

Rada Gminy Mietków dnia 23 lutego 2021 r. podjęła uchwałę Nr XXVII/181/2021 Rady Gminy Mietków z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/11, 325/21, 325/22, 325/23, 325/25, 325/26, 325/27, 325/28, 325/30.

Projekt zmiany miejscowego planu sporządzony został w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mietków”, przyjętego uchwałą nr X/73/2017 Rady Gminy Mietków z dnia 15 października 2015 r.

Projekt zmiany planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

- 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 poszczególnych jednostek zawartych w §16 i §17. W zmianie planu miejscowym przewidziano następujące przeznaczenia terenów:
  - tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.ML - 3.ML;
  - teren usług turystyki i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: UT;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawarte w §5 określające m.in. nakaz lokalizacji nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalną wysokość i maksymalny kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, możliwość lokalizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, za wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych na wszystkich terenach, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w §6 określające zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, wód, a także terenów przyrodniczych oraz obszarów objętych prawną formą ochrony;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w §7 ustalające strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- ze względu na brak występowania na obszarze opracowania terenów przestrzeni publicznych, zgodnie z §8 w planie nie wprowadza się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- ze względu na brak występowania na obszarze opracowania terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, zgodnie z §9 w planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie stref ochronnych od terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, nachylenie połąci dachowej, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek oraz szerokości w liniach rozgraniczających dróg w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych zawartych w §16 i §17;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, zawartych w §10, stanowiących o zasięgu występowania Parku Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy”, złoża kruszyw naturalnych „Proszkowice” oraz obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej – Zbiornik Wodny Mietków;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawarte w §11 określające parametry działek - ich minimalną powierzchnię, szerokość frontu oraz usytuowanie w stosunku do pasa drogowego;
- zasady dotyczące zakazu zabudowy w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawarte w §12;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji zawarte w §13 stanowiące o wymaganiach dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną, zaopatrzenia w gaz, ciepło oraz wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz obsługę komunikacyjną w tym zapewnienie miejsc postojowych;

- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zawarte w §14;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy, zawarte w §15.

Załącznikami do uchwały są:

- załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214 z późn. zm.).

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

W zmianie planu miejscowego uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez zakaz lokalizacji i realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zakaz lokalizacji inwestycji związanych z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów tj. składowisk, wylewisk, zakładów utylizacji i przeróbki odpadów przemysłowych i komunalnych z wyjątkiem punktów segregacji odpadów komunalnych na potrzeby własne, zakaz likwidacji i zasypywania rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy i skanalizowania, zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. W zakresie ochrony gleb, zakaz zanieczyszczenia gleby. W zakresie ochrony wód dopuszcza się instalowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z min. II stopniem

oczyszczania ścieków. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez m. in. zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, wprowadzenie dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach rekreacyjno - wypoczynkowych obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego, wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakaz w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego, uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 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;
- prawo własności - poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i predyspozycji poszczególnych terenów do jak najlepszego zagospodarowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności, w przypadkach niemożności takiego działania linie zostały poprowadzone w najlepszy dla właściciela, możliwy sposób. Ponadto w trakcie opracowania planu miejscowego zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wyznaczania nowych dróg o parametrach zgodnych z ich przewidzianą klasą techniczną oraz dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 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 zmiany miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego, możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego, zabezpieczenia lokalnego zbiornika wód podziemnych oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polega na tym, że przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt Gminy Mietków uwzględnił złożone do zmiany planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na potrzeby zmiany 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, 2389 z późn. zm.), która zakłada, że brak realizacji ustaleń zmiany planu może przyczynić się do zakłócenia ładu przestrzennego, nasilenia się konfliktów pomiędzy potrzebami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju gospodarczego oraz pogorszeniem jakości życia mieszkańców gminy, wynikającego z nieodpowiedniego rozmieszczenia funkcji terenów, w tym głównie funkcji przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej. Ponadto brak realizacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie w żadnym stopniu na zmianę stanu środowiska, ale jego realizacja pozwoli na zahamowanie pewnych szkodliwych oddziaływań.

W celu doprecyzowania uwarunkowań ekonomicznych na potrzeby zmiany 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:

1) prognozę wpływu ustaleń zmiany 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;

2) prognozę wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu zmiany planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.

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:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz poprzez wprowadzenie w zapisach obowiązku lub dopuszczenia realizacji ścieżek rowerowych;
- 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 lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne wytaczające do realizacji określonych funkcji.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały,  
o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy**

Rada Gminy Mietków nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 32 ust 2 ustawy, w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Mietków. Ze względu na brak uchwały w sprawie aktualności nie określa się zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/11, 325/21, 325/22, 325/23, 325/25, 325/26, 325/27, 325/28, 325/30 z wynikiem analizy o której mowa w art. 32 ust. 1.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że realizacja projektu zmiany planu miejscowego wpłynie na dochody i wydatki jakie poniesie gmina w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dochody pochodzące ze wzrostu podatku od nieruchomości ocenia się jako najbardziej prawdopodobne.

Przyjęte założenia nowego planu mają na celu rozwój społeczno-gospodarczy. Realizacja przedsięwzięć infrastrukturalnych jest zawsze związana z koniecznością ponoszenia wysokich nakładów finansowych jednak są one niezbędne. Gmina może finansować inwestycje infrastrukturalne ze środków własnych ale także ma możliwość pozyskiwania środków finansowych na te cele z zewnątrz, np. z funduszy unijnych. Jakość otaczającego nas środowiska jest jednym z podstawowych elementów poziomu jakości i długości życia, a nowoczesne rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej w znaczny sposób przyczyniają się do ochrony środowiska.

Całkowity bilans realizacji ustaleń zmiany planu będzie dla gminy korzystny. W wyniku realizacji zamierzeń zawartych w planie powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna będąca dla budżetu gminy stałym źródłem wpływów z tytułu podatków.

## **PODSUMOWANIE**

Opracowanie zmiany planu miejscowego jest wynikiem przyjętej przez gminę 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Proszkowice w granicach działek ewidencyjnych o numerach: 325/11, 325/21, 325/22, 325/23, 325/25, 325/26, 325/27, 325/28, 325/30, należy za zasadne.