

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Wiśniew z dnia r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew.

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXVI/428/2023 Rady Gminy Wiśniew z dnia 13 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniew, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/175/2020 Rady Gminy Wiśniew z dnia 29 października 2020 r., zmienionego Uchwałą Nr Rady Gminy Wiśniew z dnia r.

Plan dotyczy obszaru centralnej części gminy Wiśniew o powierzchni ok. 23,72 ha i obejmuje działki ewidencyjne nr: 125, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 135/1, 134, 135/2, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142/2 i 143 obr. Wiśniew, zlokalizowane przy drodze krajowej nr 63 - ul. Siedlecka oraz drodze gminnej - ul. Ogrodowej. Obszar stanowi niezabudowane grunty rolne. W zachodniej części obszaru przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 relacji Gończyce – Łuków – Siedlce, a we wschodniej linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew nie znajduje się w zasięgu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono w związku potrzebą aktywizacji terenów i wyznaczenia nowych obszarów pod zabudowę produkcyjno-usługową, zgodnie z wnioskiem który wpłynął do Urzędu Gminy Wiśniew, celem ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, uwzględniając ustalenia studium, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew ustala tereny budowlane - 1U-P - teren usług lub produkcji oraz tereny komunikacji drogowej publicznej: 1KDL – teren drogi lokalnej, 1KDD, 2KDD, 3KDD – tereny drogi dojazdowej. W zasięgu terenu 1U-P wyznaczono granice obszaru, dla którego dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko.

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, obszar

planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, obszar planu położony jest poza formami ochrony przyrody;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie określa ze względu na brak występowania zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę 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.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obecnie trwa procedura planistyczna zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew, na podstawie podjętej Uchwały Nr LXVI/427/2023 Rady Gminy Wiśniew z dnia 13 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniew, która dotyczy m.in. obszaru objętego niniejszym planem. Procedowane studium jest na etapie opiniowania i uzgadniania przez właściwe instytucje i organy. Obszar objęty planem miejscowym, w procedowanej zmianie studium, znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 1PU – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług. Projekt zmiany studium dla niniejszego terenu wyznacza granice obszaru, na którym mogą być rozmieszczone

urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW (elektrownie fotowoltaiczne). Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wyznaczono układ drogowy niezbędny do zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry wyznaczonych dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Rady Gminy Wiśniew Nr XII/95/2019 z dnia 14 sierpnia 2019 r. Miejscowy plan dostosuje zapisy do obecnych przepisów prawa oraz potrzeb społeczności, uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Wiśniew, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Wiśniew dnia 13 lipca 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LXVI/428/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Wiśniew, gmina Wiśniew;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 15.09.2023 r. (w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek złożony przez osoby fizyczne i prawne);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) wystąpiono o uzgodnienia i opinie do projektu planu miejscowego;

- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.