

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W PROJEKCIE ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIEJSCOWOŚCI CZUŁÓWEK, OPRACOWANEJ ZGODNIE ZE WSKAZANIAM  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICHÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR  
XLV.326.2013 RADY GMINY CZERNICHÓW Z DNIA 26 LISTOPADA 2013 ROKU**

Poniższe „Uzasadnienie” zostało przygotowane w związku z potrzebą spełnienia wymogów prawnych wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). Zgodnie z art. 15 ust. 1 przedmiotowej ustawy „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”.*

Poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia wyżej wymienionych elementów.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czułówek został opracowany zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Czernichów Uchwałą Nr VIII.100.2024 z dnia 28 października 2024 roku w **sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czułówek** i został przekazany Radzie Gminy Czernichów, celem uchwalenia zmiany planu.

Przedmiotowa zmiana planu dotyczy:

- 1) zmiany w ustaleniach tekstowych obowiązującego planu miejscowego w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN/U w obrębie działek ewidencyjnych nr 529 i 530/2 położonych w miejscowości Czułówek, w obszarze oznaczonym na załączniku graficznym do wymienionej wyżej uchwały;
- 2) zmiany na rysunku obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów pod usługi i produkcję, wraz z wprowadzeniem stosownych zmian w ustaleniach tekstowych planu, w obszarach oznaczonych na załączniku graficznym do wymienionej wyżej uchwały;
- 3) zmiany w ustaleniach tekstowych obowiązującego planu miejscowego w zakresie wprowadzenia możliwości realizacji budowli rolniczych na działce ewidencyjnej nr 573 zlokalizowanej w terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 03MN/U w granicach obszaru planu miejscowego, zgodnie z załącznikiem graficznym do wymienionej wyżej uchwały.

**1. Odnośnie art. 15, ust. 1, pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4”.**

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 1 ust. 2-4 zawarto następujące wymogi:

*ust 2: W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
  - 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

*ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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.*

*ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

*b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

**W przedmiotowej zmianie planu, wymogi zawarte w ust. 2, pkt 1 - 15 zostały uwzględnione w następujący sposób:**

- *wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 5 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów, dotyczących przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz krajobrazu a także zapewnione są poprzez ustalenia projektu zmiany planu w zakresie przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- *potrzeby zrównoważonego rozwoju* – uwzględniono w obecnie obowiązującym planie;
- *walory architektoniczne i krajobrazowe* - ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 7 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów, dotyczących przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz krajobrazu a także zapewnione są poprzez ustalenia projektu zmiany planu w zakresie przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 8 i § 9 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów dotyczących przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz krajobrazu;
- *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 7 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów dotyczących przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz krajobrazu, przy czym na obszarach i w terenach objętych zmianą planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki czy dobra kultury współczesnej;
- *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 9 oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów dotyczących przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz krajobrazu;
- *walory ekonomiczne przestrzeni* – uwzględniono poprzez odpowiednie ustalenia zmiany planu;
- *prawo własności* – uwzględniono poprzez wzięcie pod uwagę istniejącego stanu zagospodarowania obszarów i terenów objętych zmianą planu oraz zapewnienie w toku procedury sporządzania zmiany planu możliwości udziału społeczeństwa i dostęp do informacji;

- *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* – zostały uwzględnione poprzez przedłożenie projektu zmiany planu organom właściwym do uzgadniania projektu planu (organy wojskowe, organy bezpieczeństwa Państwa);
- *potrzeby interesu publicznego* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych, utrzymanie i możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, wprowadzenie regulacji dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych;
- *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 12 oraz w ustaleniach dla poszczególnych kategorii terenów dotyczących przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenów oraz krajobrazu;
- *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – zapewnienie informacji o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego oraz możliwości składania wniosków do zmiany planu poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, ogłoszenie w prasie, ogłoszenie na stronie internetowej gminy oraz ogłoszenie w BIP-ie - umożliwiono składanie wniosków do zmiany planu w postaci elektronicznej; zapewnienie informacji o konsultacjach społecznych projektu zmiany planu wraz z informacją o możliwości składania uwag do projektu zmiany planu oraz o możliwości wzięcia udziału w spotkaniu otwartym i uzyskania dodatkowych informacji w ramach dyżurów projektanta, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, ogłoszenie w prasie, ogłoszenie na stronie internetowej gminy oraz ogłoszenie w BIP-ie - w trakcie konsultacji społecznych projekt zmiany planu udostępniony był w wersji elektronicznej na stronie internetowej gminy i w BIP-ie;
- *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – dotrzymano wszystkich elementów procedury sporządzania zmiany planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym w szczególności związanych z informowaniem społeczeństwa gminy o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, możliwości składania wniosków do zmiany planu, konsultacjach społecznych projektu zmiany planu wraz z informacją o możliwości składania uwag do projektu zmiany planu oraz o możliwości wzięcia udziału w spotkaniu otwartym i uzyskania dodatkowych informacji w ramach dyżurów projektanta;
- *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 12;
- *potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska* - zagadnienia w tym zakresie nie dotyczą przedmiotowej zmiany planu;
- *potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w obecnie obowiązującym planie w § 10.

**W przedmiotowej zmianie planu, wymogi zawarte w ust. 3** dotyczące ważenia interesu publicznego oraz prywatnego uwzględniono poprzez umożliwienie składania wniosków do zmiany planu oraz umożliwienie składania uwag do projektu zmiany planu w trakcie konsultacji społecznych. Interes publiczny został uwzględniony w zmianie planu z jednej strony poprzez utrzymanie ustaleń planu dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad

ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz ustaleń dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego a z drugiej strony poprzez wprowadzenie stosownych zmian przedmiotową zmianą planu dotyczących przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w obszarach objętych zmianą planu a także wprowadzenia możliwości realizacji budowli rolniczych na działce ewidencyjnej nr 573 zlokalizowanej w terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 03MN/U w granicach obszaru planu miejscowego.

**W przedmiotowej zmianie planu, nie wystąpiła przesłanka do uwzględnienia wymogów zawartych w ust. 4** ponieważ przedmiotowa zmiana planu nie była związana z wyznaczaniem terenów nowej zabudowy, a tylko ze zmianami w ustaleniach tekstowych planu lub zmianami przeznaczenia terenów w ramach już wyznaczonych w obowiązującym planie terenów zabudowy.

**2. Odnośnie art. 15, ust.1, pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „*zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32, ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32, ust. 2*”.**

Rada Gminy Czernichów, przystępując do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czułówek, nie podejmowała swojej decyzji na skutek podjętej wcześniej uchwały dotyczącej aktualności planu, ale na skutek potrzeby umożliwienia działań związanych z dalszym zagospodarowaniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami), w szczególności związanych z umożliwieniem lokalizacji budowli rolniczych na działce ewidencyjnej nr 573 zlokalizowanej w terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 03MN/U w granicach obszaru planu miejscowego oraz zwiększeniem maksymalnej wysokości zabudowy usługowej w ramach jednego z tych terenów (10MN/U) a także na skutek potrzeby umożliwienia realizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej w terenach przyszłej planowanej strefy aktywności gospodarczej.

**3. Odnośnie art. 15, ust. 1, pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „*wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*”.**

Analiza wpływu ustaleń zmiany planu na budżet gminy dokonana została w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego (załączona do dokumentacji formalno –prawnej sporządzania zmiany planu).