

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz.977),
przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023
r. poz. 1688) dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów obrębów: Deszkowice I, Kolonia Kawęczyn, Rozłopy, Kulików, Michalów,
Michalów PGR, Sąsiadka, Sułów, Sułówek i Tworyczów.**

1. Cele przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projektem planu, zainicjowanego Uchwałą Nr XXXVI/232/2022 Rady Gminy Sułów z dnia 16 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów: Deszkowice I, Kolonia Kawęczyn, Kolonia Rozłopy, Rozłopy, Kulików, Michalów, Michalów PGR, Sąsiadka, Sułów, Sułówek i Tworyczów. Omawianym projektem Planu objęto 13 obszarów położonych w ww. obrębach.

Projekt Planu zmienia w części – na obszarach nim objętych - dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sułów, przyjęty Uchwałą Nr X/61/2003 Rady Gminy Sułów z dnia 27 listopada 2003 roku oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sułów, przyjęty Uchwałą Nr XXXI/203/2014 Rady Gminy Sułów z dnia 25 marca 2014 r.

Do zmiany ww. obowiązującego planu miejscowego przystąpiono na wniosek Wójta Gminy Sułów. Celem projektu Planu jest wskazanie kierunków i zasad zagospodarowania wybranych obszarów w gminie, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców i Władz Gminy.

2. Główne ustalenia projektu planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wzięto przy tym pod uwagę art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Celem projektu planu jest stworzenie warunków przestrzennych dla racjonalnego rozwoju przedmiotowych obszarów. Projekt planu zawiera przede wszystkim ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów położonych w jego zasięgu. Projekt planu określa także zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym m.in.: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. W projekcie planu wyszczególnione zostały również ustalenia odnoszące

się do modernizacji, rozbudowy oraz budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ponadto wskazano szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

W projekcie Planu wydzielono 6 rodzajów jednostek terenowych przeznaczoną dla: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny o symbolu przeznaczenia „MN”), zabudowy zagrodowej (tereny o symbolu przeznaczenia „RZM”), zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (teren o symbolu „1ML”), zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług sportu i rekreacji (teren o symbolu „1ML-US”), usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji (tereny o symbolu przeznaczenia „UZ-UE-US”), terenów usług handlu lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów (tereny o symbolu przeznaczenia „UH-PP-PS”), elektrowni słonecznej (tereny o symbolu przeznaczenia „PEF”), drogi dojazdowej (teren o symbolu „1KDD”) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (teren o symbolu „1KR”). Dzięki temu umożliwiono zagospodarowanie obszarów projektu Planu w kierunku zgodnym z oczekiwaniami mieszkańców i Władz gminy Sułów.

Według ustaleń projektu planu na obszarach nim objętym zakazano lokalizacji: elektrowni wiatrowych, stacji paliw płynnych, a także samodzielnych stacji gazu płynnego; zakaz nie dotyczy punktów wymiany bądź sprzedaży butli gazowych, budowli rolniczych i obiektów służących działalności rolniczej na terenach innych niż o symbolu przeznaczenia „RZM”, otwartych zbiorników na produkty pofermentacyjne, płyt do składowania obornika, komór fermentacyjnych oraz zbiorników biogazu rolniczego.

Wskazane w projekcie planu przeznaczenia powyższych terenów w pierwszej kolejności uwzględniają ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sułów, w którym wskazano pożądaną kierunek zmian w dotychczasowym (istniejącym i wskazanym w obowiązujących Planach) zagospodarowaniu omawianych obszarów.

W odniesieniu do wszystkich ww. obszarów, przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość z zabudową (o podobnym charakterze) położoną poza granicami projektu planu, oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi istniejącej zabudowy w otoczeniu projektu planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i

leśnych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w Rozdziale 2;

- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział zieleni oraz wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej i walorów ekonomicznych obszarów;
- 6) prawo własności m.in. poprzez uwzględnienie potrzeb inwestycyjnych zgłoszonych w postaci wniosku o opracowanie projektu planu;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez wprowadzenie możliwości rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w §9 projektu planu miejscowego;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w sposób przewidziany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:
 - odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o procedurze sporządzania projektu planu i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w §9 projektu planu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i

uwag, zmierzające do wprowadzenia pożądaných zmian w celu stworzenie warunków przestrzennych dla racjonalnego rozwoju przedmiotowych obszarów;

- 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania planu miejscowego, takich jak: analiza materiałów wejściowych, inwentaryzacja urbanistyczna oraz opracowanie ekofizjograficzne.

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy usługowej w sąsiedztwie istniejących terenów o podobnych funkcjach;
- 2) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy 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).

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy 6 uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

3.1. Zgodność projektu planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Rady Gminy Sułów nie podjęła uchwały na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sułów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. A zatem, nie można stwierdzić czy projekt planu miejscowego zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie przedmiotowego projektu planu nie powinno generować znaczących wydatków z budżetu gminy, gdyż tereny w większości wyposażone są w infrastrukturę techniczną z dostępem do dróg publicznych, zaś zmiana ustaleń dotychczasowego planu miejscowego blokujących

realizację planowanej inwestycji przyczyni się do wzrostu podatku od nieruchomości.

3.3. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o *zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu - stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń - stwarzano warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zapewniono poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy Sułów i w BIP. Poza tym dostępność, w tym cyfrową, projektu planu i dokumentów z nim powiązanych zapewniona jest na całym etapie procedury planistycznej – na wniosek, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta 17 grudnia 2021 r. w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony radzie w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Wzięto przy tym pod uwagę zmiany, jakie wprowadzono do ww. ustawy, w tym przede wszystkim te wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także związane z tymi zmianami przepisy przejściowe.

Pewien zakres obowiązków nałożonych na Wójta, który sporządził projekt planu, określony został również w ustawie 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. Obowiązki wynikające z tej ustawy - również wypełnione przez Wójta - dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej Wójt zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na urzędowej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym

zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawach z nią powiązanych, a także inne organy i instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarami projektu planu. Następnie Wójt sporządził projekt planu rozpatrując równocześnie złożone wnioski. Wraz z opracowaną prognozą oddziaływania na środowisko projekt planu został skierowany – w pierwszej kolejności do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną - a następnie do dalszej procedury opiniowania i uzgadniania.

Ze względu na występowanie w zasięgu niektórych z obszarów projektu planu gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (I-III) wystąpiono o zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem z dnia 20 listopada 2023 r. znak: DNI.tr.602.278.2023 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze części z wnioskowanych gruntów, a dla części zgoda ta nie została wydana. W reakcji na tę decyzję Wójt Gminy Sułów zwrócił się do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o ponowne rozpatrzenie sprawy. Minister pismem z dnia 5 stycznia 2024 r. znak: DNI.tr.602.391.2023 utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

W związku z powyższym z projektu planu wyłączono grunty wysokich klas bonitacyjnych, dla których nie otrzymano zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze.

Skorygowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu.