

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Brójce**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce – etap I**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXVII/231/21 Rady Gminy Brójce z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce, zmienionej Uchwałą Nr LXI/375/22 Rady Gminy Brójce z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce. Uchwała zmieniająca została podjęta po odbyciu się komisji Rady Gminy, na której stwierdzono konieczność przeprowadzenia dodatkowych analiz i wprowadzenia ewentualnych zmian dla części obszaru objętego planem, w związku z czym podzielono dotychczasowy obszar objęty opracowaniem planu miejscowego na dwa etapy, które będą odrębnie uchwalane. Niniejsza Uchwała dotyczy obszaru oznaczonego jako etap I obejmującego większość obszaru wyznaczonego w uchwale pierwotnej, z wyłączeniem terenów o łącznej powierzchni ok. 8,6 ha znajdujących się w północno wschodniej części obszaru.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce – etap I nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brójce, przyjętego Uchwałą Nr LXVII/373/2018 Rady Gminy Brójce z dnia 26 października 2018 r. Plan dotyczy wyodrębnionego obszaru o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obrębu Wola Rakowa o łącznej powierzchni ok. 153,0 ha, zlokalizowanego przy ulicy: Głównej, Brzezińskiej, Tuszyńskiej, Południowej, Nowiny, Krańcowej, Kościelnej, Szkolnej i Krętej, w zachodniej części gminy Brójce. 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.

Na przeważającym fragmencie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce – etap I obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa, zatwierdzony Uchwałą Nr XXVI/205/2005 Rady Gminy Brójce z dnia 30 listopada 2005 r. Granice procedowanego planu zostały skorygowane w stosunku do granic działek ewidencyjnych oraz rozszerzone m.in. w części wzdłuż ulicy: Kościelnej, Szkolnej, Krętej, Tuszyńskiej, Południowej i Nowiny, względem dotychczas obowiązującego planu. Procedowany plan nie obejmuje terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 3RM/MN oraz fragmentu terenu 2RM/MN i 6KDD. Przy skrzyżowaniu ul. Nowiny i drogi powiatowej nr 2927E obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Wardzyń przyjęty Uchwałą Nr XXIII/184/05 Rady Gminy Brójce z dnia 10 sierpnia 2005 r. wyznaczający na fragmencie procedowanego planu układ drogowy. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, ze względu na zgłoszone wnioski zainteresowanych osób, dotyczące rozszerzenia zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, aby ułatwić proces inwestycyjny w obszarze opracowania, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie oraz optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce – etap I ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MNU), zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (RMn), zabudowy zagrodowej (RM), usług (U), usług kultu religijnego (UKr), usług oświaty lub sportu i rekreacji (UO/US), obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług (PU), infrastruktury technicznej – wodociągi (IW), teren cmentarza (ZC). Wyznacza także tereny: rolnicze, łąki, pastwiska (R), cmentarza zamkniętego (ZCz), zieleni urządzonej (ZP), lasów (ZL) oraz tereny dróg publicznych klasy głównej (KDG), zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD) i drogi wewnętrznej (KDW).

Tereny rolnicze, łąki, pastwiska (R) zostały wyznaczone na obszarach, na których obowiązujące studium ustala tereny rolnicze (R) oraz tereny rolnicze – użytki zielone (Rz). Studium dopuszcza na terenach R realizację zabudowy zagrodowej. Studium określa tereny RZ jako wyłączone spod zabudowy, gdzie dopuszcza urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, a także budowę dróg. Ponadto przez tereny oznaczone w planie symbolem R, przebiegają linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, od których wyznacza się strefy ochronne i pasy technologiczne. Studium zakazuje lokalizacji zabudowy w strefach bezpieczeństwa od linii wysokiego i najwyższego napięcia, chyba, że przepisy odrębne ustanawiają odstępstwa. Według wniosków gestorów sieci, które wpłynęły do planu, w strefach ochronnych, nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, istnieje możliwość lokalizacji obiektów w strefie ochronnej od napowietrznych linii 15 kV, po uzyskaniu opinii gestora sieci. Poza tym gestorzy wnioskowali także m.in. aby uwzględnić w planie, iż w pasie technologicznym linii obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, oraz że warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych, a także że teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) Właściciela linii. W związku z powyższym, uwzględniając istniejące uwarunkowania, ochronę gruntów rolnych, dbałość o środowisko, zmiany klimatyczne, w niniejszym planie na wyznaczonych terenach rolniczych (R) wprowadza się zakaz zabudowy, jedynie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5R dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jego przebudowę, nadbudowę lub remont.

Działki, które nie posiadają dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić działki budowlanej. W obszarze objętym planem przeanalizowano wszystkie działki przeznaczone pod zabudowę pod kątem dostępu do drogi publicznej. Część z nich nie znajduje się bezpośrednio przy drodze publicznej, w tym dz. ew. nr: 124/8, 34/2, 39/5, 40/4, 86/1, 70/2, 75/3, 127/2, 149/5, 151/1, 153/2, 299/2, 299/5, 657, 305, 660, 661, 323, 250/4, 331/3, 570, 580, 529/6, 535/1, 589/2, 589/3, 92/2, 92/7, 91/2, 90/5, 90/6, 101/2, 101/3, 99/2 z obrębu ewidencyjnego Wola Rakowa. Wszystkie wyżej wymienione działki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowione służebności lub są własnością jednego właściciela wraz z działką sąsiednią, która znajduje się przy drodze publicznej. Jedynie dz. ew. nr 513 z obrębu ewidencyjnego Wola Rakowa nie ma zapewnionego dostępu do drogi publicznej, w związku z powyższym oznaczono ją na rysunku planu jako „działka, która bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie może stanowić działki budowlanej” oraz zawarto dla niej odpowiednie ustalenia w części tekstowej planu.

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 2022 r. poz. 503 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;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli 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.

Obszar objęty planem miejscowym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu strefy mieszkaniowo-usługowej (1MU), mieszkaniowej o charakterze wiejskim (6RM) i aktywności gospodarczych (9AG). 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 – utrzymano istniejący układ drogowy oraz wyznaczono nowe drogi do obsługi nowych terenów budowlanych;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg przylegających do obszaru objętego planem 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.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Brójce”, przyjętej Uchwałą Nr XLII/232/2017 Rady Gminy Brójce z dnia 29 marca 2017 r. Obowiązujący w tym terenie plan miejscowy uchwalony w 2005 r. uznano za nieaktualny w części.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Brójce, 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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 503 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Brójce podjęła Uchwałą Nr XXXVII/231/21 z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce;
- 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 15.09.2021 r. (w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski złożone 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) uzyskano opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 5 lipca 2022 r. do 26 lipca

2022 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu w dniu 12 lipca 2022 r.;

- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 9 sierpnia 2022 r. (W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi, które zostały w całości uwzględnione. Według późniejszego podziału planu na dwa etapy, niniejsze uwagi dotyczyły terenów znajdujących się w etapie II. Po terminie wpłynęła jedna uwaga, której uwzględnienie nie jest możliwe przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium);
- 11) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uwzględnionych uwag;
- 12) podjęto Uchwałę Nr LXI/375/22 Rady Gminy Brójce z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Wola Rakowa w gminie Brójce (podział obszaru na dwa etapy);
- 13) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z powyższej uchwały (zmieniono granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, obejmującą obszar wyznaczony jako etap I);
- 14) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2023 r. do 13 kwietnia 2023 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu w dniu 27 marca 2023 r.;
- 15) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 28 kwietnia 2023 r.

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 2022 r. poz. 1029 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. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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