

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Psary

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: ...Lidl Sp. z o.o. Sp.k..... Kraj:
Polska..... Województwo: ...wielkopolskie..... Powiat:

...pozański..... Gmina: ...Tarnowo Podgórne..... Ulica:

...Poznańska..... Nr domu: ...48..... Nr lokalu:

Miejscowość: ...Jankowice..... Kod pocztowy: ...62-080.....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail): Nr

tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: ...Marek Szymanek..... Kraj:

...Polska..... Województwo: ...mazowieckie.....

Powiat: ...Warszawa..... Gmina: ...Warszawa.....

Ulica: ...Książęca..... Nr domu: ...4..... Nr lokalu:

Miejscowość: ...Warszawa..... Kod pocztowy: ...00-498.....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): Nr

tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾.....zawarto w załączniku nr 1.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny gminy Psary	240106_2.0005.842, 240106_2.0005.892, 240106_2.0005.933, 240106_2.0005.963, 240106_2.0005.936, 240106_2.0005.1047/3, 240106_2.0005.1047/4,	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Zawarto w załączniku nr 1

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny gminy Psary	240106_2.0005.842, 240106_2.0005.892, 240106_2.0005.933, 240106_2.0005.963, 240106_2.0005.936, 240106_2.0005.1047/3, 240106_2.0005.1047/4,	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	SU, SH	50 %	40 m	20 %

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
załącznik nr 1 - szczegółowa treść wniosku do planu ogólnego gminy Dobroszyce, załącznik nr 2 - odpis KRS

Spółki.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data: 19.11.2024.....

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Warszawa, dnia 14 listopada 2024 r.

**Wójt Gminy Psary
ul. Malinowicka 4
42-512 Psary**

Wnioskodawca: **Lidl Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Jankowicach (62-080 Tarnowo Podgórne) przy ul. Poznańskiej 48, wpisana do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000597711

reprezentowana przez r. pr. Marka Szymanka z GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp. p. z siedzibą w Warszawie,

adres dla doręczeń: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa

ZAŁĄCZNIK NR 1

SZCZEGÓŁOWA TREŚĆ WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO

GMINY PSARY

dla działek:

240106_2.0005.842, 240106_2.0005.892, 240106_2.0005.933, 240106_2.0005.963,
240106_2.0005.936, 240106_2.0005.1047/3, 240106_2.0005.1047/4.

Nawiązując do treści wniosku do planu ogólnego gminy Psary, w zakresie ww. działek, na podstawie pełnomocnictwa znajdującego się w załączeniu, wnoszę o:

- 1) wyznaczenie dla ww. działek strefy planistycznej
 - a) strefy SU – strefa usługowa o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren składów i magazynów, , lub
 - b) strefy SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego o:

- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
- funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, teren składów i magazynów.

- 2) ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez wprowadzenie następujących wartości:
 - a) maksymalnej wysokości zabudowy – 40 m,
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,
 - c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 65 %,
 - d) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 2,5

UZASADNIENIE WNIOSKU

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/368/2010 Rady Gminy Psary z dnia 29 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Gródków (dalej jako: „**Mpzp**”).

Teren obejmujący działki o identyfikatorach: 240106_2.0005.842, 240106_2.0005.892, 240106_2.0005.933, 240106_2.0005.963, 240106_2.0005.936, 240106_2.0005.1047/3, 240106_2.0005.1047/4, oznaczony w Mpzp symbolem 1USP i przeznaczony pod zabudowę usługową, magazyny i składy. Obecnie na wskazanym terenie zlokalizowane jest Centrum Dystrybucyjne LIDL.

Ad. 1)

Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, dalej: „**Rozporządzenie**”). W myśl § 2 ust. 2 Rozporządzenia w każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, o których mowa w załączniku nr 1 do Rozporządzenia. O ile zatem każda strefa planistyczna będzie obligatoryjnie obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego, tak gminom pozostawiono do wyboru, czy dana strefa będzie także określać tereny w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego. Określając zatem profil funkcjonalny stref planistycznych, należy mieć na szczególnej uwadze to, czy dana strefa planistyczna obejmująca wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy będzie w pełni zgodna z zastanym stanem faktycznym oraz ładem planistycznym.

W odniesieniu do działek objętych wnioskiem zasadne jest wyznaczenie profilu dodatkowego w postaci terenów składów i magazynów, ponieważ tylko takie ustalenie zagwarantuje zachowanie dotychczasowego ładu przestrzennego.

Nie można także pominąć społecznego aspektu proponowanego profilu. Liczba ludności w gminie Psary na przestrzeni ostatniej dekady zwiększyła się. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) na koniec grudnia 2023 r. w gminie mieszkało 12 330 osób, co stanowiło 8,5 % mieszkańców powiatu będzińskiego. W stosunku do 2013 r. liczba ludności gminy uległa zwiększeniu o 4,3 % (510 osób).

Analizując strukturę wiekową mieszkańców gminy posłużono się danymi GUS. Z analizy zmian ludności według roczników wynika, że w latach 2013-2023 wzrosła liczba ludności w wieku: 5-9 lat (o 5,5 %), 10-14 lat (o 34,8 %), 15-19 lat (o 21,3 %), 40-44 lata (o 29,6 %), 45-49 lat (o 59,3 %), 50-54 lata (o 11,9 %), 65-69 lat (o 41,8 %) i 70 i więcej lat (o 23,3 %) przy jednoczesnym zmniejszeniu się liczby ludności w pozostałych rocznikach. Obiekt magazynowe i składowe o znacznej powierzchni będą stanowiły odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie gminy Psary na nowe miejsca pracy oraz przyczynią się do dalszego rozwoju tego obszaru.

Również z punktu widzenia prawnego przepis art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp wprowadza zasadę, że ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Zasada ta powinna mieć kluczowe znaczenie przy ustalaniu treści planu ogólnego. Takie unormowanie ma charakter materialnoprawny, ustalający w stanowczy sposób, że całokształt zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy musi być ukierunkowany na cele naczelne, to jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Definicję „ładu przestrzennego” zawiera art. 2 pkt 1 Upzp, stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład przestrzenny w zakresie, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. Proponowane zapisy Planu ogólnego mają na celu przede wszystkim doprowadzenie do stanu, w którym teren objęty wnioskiem oraz tereny go otaczające stanowią będą harmonijną całość.

Obecne zagospodarowanie działek objętych wnioskiem jest w pełni funkcjonalne oraz nie powoduje konfliktów przestrzennych. Dodatkowo wskazać należy, że wyznaczenie jednej z wnioskowanych stref planistycznych pozwoli Wnioskodawcy wciąż się rozwijać w zrównoważony sposób.

Ad. 2)

Ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 65% pozwoli na odpowiednie kształtowanie przestrzeni oraz stworzenie obiektu budowlanego, mogącego w pełni realizować funkcję magazynowo-składową bez nadmiernego zagęszczenia przestrzeni i pozostawiając teren pod załadunek oraz postój pojazdów.

Jednocześnie, z uwagi na charakter gminy Psary, należy zapewnić kontynuację znajdujące się w pobliżu zieleni, co zostanie zapewnione poprzez udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% i spowoduje dopełnienie przestrzeni a jednocześnie spełnienie wymagań dla wnioskowanych stref. Należy przy tym podkreślić, że w myśl § 2 ust. 3 Rozporządzenia w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Obowiązujący na wnioskowanym terenie Mppz przewiduje omawiany wskaźnik właśnie na poziomie 20 %.

Biorąc pod uwagę potencjał rozwoju wnioskowanego terenu proponuje się pozostawienie wysokości zabudowy na poziomie wskazanym w Mppz, tj. 40 m. Jednocześnie należy uwzględnić, że zabudowa o takiej wysokości wymaga miarodajnego wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy. Proponowana wartość na poziomie 2,5 zapewni możliwość posadowienia obiektu o wysokości 40 m na terenie objętym wnioskiem.

Wnioskowane parametry będą stanowić urbanistyczną kontynuację zabudowy znajdujące się w sąsiedztwie, na którą składają się inne obiekty mające również funkcje związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Istniejący obiekt Lidl na tle innych obiektów w gminie Psary uwzględnia zasadę dobrego sąsiedztwa, zgodnie z którą ocena inwestycji z punktu widzenia kontynuacji istniejącej zabudowy w zakresie funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych, nie oznacza zakazu lokalizacji zróżnicowanej zabudowy na określonym terenie oraz bezwzględnego obowiązku kontynuacji dominującej funkcji czy gabarytów zabudowy.

Warto przypomnieć, że zasada dobrego sąsiedztwa uzależniająca zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych cech zabudowy i zagospodarowania terenu sąsiedniego nie wymaga przy planowaniu inwestycji prostego powielania celu i charakterystyki zabudowy istniejącej na terenie sąsiednim. Teren objęty wnioskiem znajduje się w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej wsi Grodków, Pustkowice i Stachowe, co powoduje, że wnioskowane parametry nie zaburzają charakteru tych miejscowości. Jednocześnie bliskie sąsiedztwo obiektu zapewniającego wiele miejsc pracy jest korzystne dla okolicznych mieszkańców. Tym samym umożliwienie rozwoju, w tym rozbudowy obiektu Lidl nie wprowadzi chaosu urbanistycznego a przyczyni się do rozwoju gminy.