

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NRRADY GMINY SADOWIE
z dnia 2018 R.

w sprawie zmiany jednostkowej Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie.

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Sadowie ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Podstawą opracowania Zmiany jednostkowej Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie jest uchwała Nr XVIII/84/2016 Rady Gminy Sadowie z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany jednostkowej Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie.

Zgodnie z powyższą uchwałą zmiana planu ma na celu uwzględnienie złożonych do tut. Urzędu Gminy wniosków i wyjście naprzeciw lokalnym potrzebom inwestycyjnym mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Celem wskazanym we wniosku inwestorskim jest zmiana przeznaczenia gruntów w przedmiotowym planie i doprowadzenie do zgodności (nienaruszalności ustaleń) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/171/2002 Rady Gminy Sadowie z dnia 17.09.2002 r., Zmiany jednostkowej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie przyjętą Uchwałą Nr XXXIII/145/05 Rady Gminy Sadowie z dnia 29.12.2005 r. oraz Zmiany Nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie przyjętej Uchwałą Nr XII/57/2015 Rady Gminy Sadowie z dnia 21 września 2015 r.

Studium dopuszcza na wnioskowanych terenach zabudowę zagrodową i zabudowę usługową. W obowiązującym planie na tym terenie ustalono przeznaczenie pod przeznaczenie zabudowy zagrodowej i usług związanych z obsługą ruchu drogowego, co tym samym uniemożliwiło dalszy rozwój terenów z zabudową zagrodową (znajdującą w ciągu drogi publicznej – ukształtowanej struktury funkcjonalnej (zabudowa zagrodowa) i zachowanie spójności z przyjętą polityką przestrzenną wskazaną w studium.

Przedmiotem zmiany jednostkowej Nr 2 w miejscowym planie jest dokonanie zmiany zapisów w obowiązującym miejscowym planie (Uchwała Nr XXII/79/08 Rady Gminy w Sadowiu z dnia 30 września 2008 r. (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego Nr 229 poz. 3026 z dnia 4 listopada 2008 r.) wraz ze zmianami. Zmiana zawiera się w obszarze nieruchomości i ich części nr ewid. 186/1, 187/1, 187/2, 186/4 i 188/3 w obrębie Biskupice i nr ewid. 1/3 w obrębie Rżuchów.

W szczególności zmiana planu ustala nowe przeznaczenie terenu w granicach j.w. w następującym zakresie:

- 1) „RM3.2 - tereny zabudowy zagrodowej”,
- 2) „U.2 – tereny zabudowy usług nieuciążliwych”.

Procedura sporządzenia przedmiotowej zmiany planu przeprowadzona została zgodnie z treścią art. 17 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z procedurą planistyczną, dnia 9.07.2018 r. w lokalnej gazecie „Wiadomości Świętokrzyskie”, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany jednostkowej Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie. Na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy, tablicach informacyjnych na terenie gminy w sołectwach Rżuchów i Biskupice, oraz na stronie biuletynu informacji publicznej BIP zamieszczono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu.

Opracowany projekt zmiany planu, w dostosowaniu do wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych i pozostałych przepisów odrębnych, został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Sadowie podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia Zmiany jednostkowej Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie wskazuje, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/171/2002 Rady Gminy Sadowie z dnia 17.09.2002 r. ze zmianami.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Podkreśla się, że procedura planistyczna sporządzania zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt zmiany planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, mogąc stanowić prawo miejscowe w rozumieniu art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W celu zachowania ładu przestrzennego zmiana przeznaczenia terenu skoncentruje zabudowę o danym charakterze i zapobiegnie przypadkowemu lokalizowaniu obiektów.

Ustalono parametry dla nowo wydzielanych działek oraz wyznaczono wskaźniki oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Niewielki obszar opracowania planu nie wpływa znacząco na istniejącą strukturę przestrzenną sołectw, raczej stanowi uzupełnienie zabudowy i istniejącego przeznaczenia.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

W zmianie jednostkowej Nr 2 w mpzp gminy Sadowie wprowadzono w tym zakresie nowe zapisy gwarantujące zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Ograniczenia dotyczą głównie gabarytów budynków i linii zabudowy.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego zaktualizowano o obowiązującą Uchwałą Nr XLIX/879/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014r. w sprawie Jeleniowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określającą m.in. działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów zakazy i odstępowania od zakazów.

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego położony jest poza głównymi zbiornikami wód podziemnych.

W ramach procedury sporządzania projektu planu miejscowego, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 w/cyt. ustawy dotyczącej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Pismem znak: WPN-II.410.1.54.2018MK i WPN-II.610.37.2018MK z dnia 08.06.2018r. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach, Dyrektor RDOŚ w Kielcach pozytywnie zaopiniował projekt zmiany Nr 2 miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 54 ust.1 ustawy 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 (Dz.U.z2017 r. poz 1405 ze zm.) i art. 17 pkt 6 lit. A ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Pismem znak: SE.V-4411/6/18 i SE.V-4411/7/18 z dnia 5.06.2017r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Opatowie, pozytywnie zaopiniował i uzgodnił projekt zmiany jednostkowej Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14.03.1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z2017r. poz. 1261); art. 54 ust.1 w zw. z art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 03.10.2008r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017r. poz.1405 ze zm.).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt zmiany planu miejscowego w zakresie uchwały inicjującej nie obejmuje problematyki dotyczącej wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Zmiana jednostkowa Nr 2 w mpzp gminy Sadowie w ramach ochrony życia i zdrowia ludzi – pozostają ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

W przypadku ustaleń wprowadzonych zmianą planu walory ekonomiczne przestrzeni wzrosną.

W wyniku przedmiotowej zmiany planu opracowania nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości.

Szczegółowe skutki wpływu ustaleń zmiany planu zostały przedstawione w opracowaniu prognozy skutków finansowych ustaleń zmiany jednostkowej Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie, będącym częścią dokumentacji planistycznej.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty prywatne, należące do właścicieli prywatnych. Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (ozn. U.2, RM3.2) uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt Zmiany jednostkowej Nr 2 miejscowego planu został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa i uzgodniony w niezbędnym zakresie.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt Zmiany jednostkowej Nr 2 miejscowego planu w ramach potrzeb interesu publicznego – nie wymagał ustaleń.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zmiana jednostkowa Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadza ponad istniejące ustalenia obowiązującego planu, dla obszaru zabudowy zagrodowej oznaczonej jako **RM.3.2** dodatkowo możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadza obowiązek unieszkodliwienia ścieków poprodukcyjnych, w tym ścieków niebezpiecznych w obrębie terenu oznaczonego symbolem **U.2** zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Układ komunikacyjny znajduje się poza obszarem zmiany planu.

Ustalono konieczność wyznaczenia miejsc parkingowych na określonych terenach. Przedstawione przebiegi infrastruktury technicznej w zmianie planu – stanowią treść informacyjną i należy traktować je jako orientacyjne i wynikające z przepisów odrębnych.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Na etapie procedury planistycznej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i ustawy z 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody a także zgodnie z pismem znak: SEV-4411/2/18 z dnia 15.02.2018r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opatowie, uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Pismem znak: WPN-II.411.1.9.2018MK z dnia 22.02.2018r. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach, Dyrektor RDOŚ w Kielcach uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu ukazało się dnia 09.07.2018r. poprzez komunikat prasowy, komunikat w internecie (zamieszczony na stronie internetowej BIP urzędu gminy) oraz obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy w Sadowiu.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie 16.07.2018r. do 06.08.2018r. W ramach wyłożenia w dniu 27.07.2018r. przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniach dotyczących składania uwag (który upłynął z dniem 28.08.2018r.) zainteresowani mogli wnosić uwagi i wnioski do wyżej wymienionego projektu w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu Wójta Gminy Sadowie terminie przewidzianym ustawą.

Procedura dotycząca sporządzenia zmiany jednostkowej Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie, została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej, gdyż do dokumentacji planistycznej oraz zgromadzonych opinii i uzgodnień oraz opracowań planistycznych sporządzanych na potrzeby zmiany planu społeczeństwo miało zapewniony dostęp i wgląd do nich.

12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zmiana jednostkowa Nr 2 ustala, iż wyznaczone tereny zabudowy będą obsługiwane z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej na terenie gminy Sadowie.

Tereny z nowoprojektowaną zabudową, która stanowi przedmiotową zmianę planu, przewidują dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, która zapewni odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz zapewni odbiór ścieków.

13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Projekt planu miejscowego obejmuje grunty prywatne a ustalone w planie przeznaczenia terenu i sposoby zagospodarowania uwzględniają ten fakt.

W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Sadowie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu, nie wpłynął żaden wniosek od osoby fizycznej. **Podobnie, na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu**.

Można zatem przyjąć, iż istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy plan miejscowy sporządzany w celu umożliwienia zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu i dostosowania do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie, poprzez uszczegółowienie zakresu zabudowy zagrodowej i zmianę przeznaczenia obszarów usług związanych z komunikacją kołową, tym samym poszerzenia możliwości realizacji zabudowy zagrodowej i usług.

Z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego ważnym jest powiązanie i ujednoczenie ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie.

Tereny objęte projektem zmiany jednostkowej Nr 2 w miejscowym planie ..., w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie położone są w granicach terenów wskazanych pod zabudowę usługową i zagrodową.

W związku z powyższym przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania określone w zmianie planu jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego.

Zagadnienie interesu publicznego i interesów prywatnych oraz analizy ekonomiczne środowiskowe i społeczne były przedmiotem rozważań organu sporządzającego zmianę planu w trakcie opracowywania projektu zmiany planu.

Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać będzie się poprzez istniejący ukształtowany układ komunikacyjny ustalony w obowiązującym planie.

3. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, ... dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/168/2017 Rady Gminy Sadowie z dnia 9 maja 2017 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sadowie przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza, że jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie.

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

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu” sporządzona na potrzeby zmiany jednostkowej nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszej zmiany planu jest dodatni. Koszty wynikające z uchwalenia zmiany planu obejmują koszty jego sporządzenia, natomiast spodziewane zyski obejmują przede wszystkim wpływy z podatków od nieruchomości (od budynków i gruntów), które docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego zmianą planu osiągną ostateczną wartość i będą stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.