

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....RADY GMINY SADOWIE**  
**z dnia ..... 2018 R.**

**w sprawie zmiany zapisów w tekście miejscowego planu 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 zapisów w tekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie jest uchwała Nr XVIII/85/2016 Rady Gminy Sadowie z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany zapisów w tekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie.

Inicjatorem przystąpienia do opracowania miejscowego planu miejscowego jest Wójt Gminy Sadowie. Z analiz złożonych do urzędu wniosków od mieszkańców oraz w wyniku analiz zgłoszonych w różnorodnej formie uwag przedsiębiorców, dotyczących utrudnień w realizacji zamierzeń inwestycyjnych w wyznaczonym w planie miejscowych terenach U, stwierdzono, że parametry architektoniczne zabudowy w terenach oznaczonych w planie U, wprowadzają utrudnienia w realizacji tej zabudowy, która z uwagi na potrzeby technologiczne i wymogi techniczno-budowlane wymaga większych gabarytów.

Obszar objęty analizą znajduje się obrębie terenów oznaczonych U w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie, stanowiących tereny 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 zapisów w tekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie. Na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy, tablicach informacyjnych na terenie gminy w sołectwach 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 zapisów w tekście miejscowego planu 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 ogranicza się do zmiany parametrów zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, bez zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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, poszerza jedynie możliwość realizacji obiektów o technicznej charakterystyce wynikającej z funkcji usługowej.

#### 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

W zmianie zapisów 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 parametrów zagospodarowania terenu.

#### 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 odstępstwa 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.

Stosownie do art. 48 ust. 1 i 2 ustawy 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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.), tut. Urząd pismem znak: BP.6723/2/2018 z dnia 17.01.2018r. do RDOŚ w Kielcach wnioskował o opinię w zakresie odstąpienia od obowiązku opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany zapisów w tekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie, z uwagi na niewielkie oddziaływanie na środowisko przyrodnicze wprowadzanych korekt w projekcie planu, dotyczących jedynie formy i gabarytów dopuszczanej zabudowy.

W odpowiedzi Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach pismem znak: WPN-II.410.1.60.2018.MK z dnia 05.02.2018r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla w/w projektu, co było równoznaczne z brakiem konieczności opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu.

Pismem znak: WPN-II.410.1.60.2018.MK i WPN-II.610.43.2018.MK z dnia 08.06.2018r. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach, Dyrektor RDOŚ w Kielcach pozytywnie zaopiniował i uzgodnił projekt zmiany zapisów w miejscowym planie.

Pismem znak: SE.V-4411/5/18 z dnia 24.05.2017r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Opatowie, pozytywnie uzgodnił projekt zmiany zapisów w tekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie, na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14.03.1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity Dz. U. z2017r. poz. 1261).

#### 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 zapisów w tekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 zdecydowanie wzrosną z uwagi na możliwość bardziej efektywnego zagospodarowania terenu.

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 zapisów w tekście miejscowego planu 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) uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt Zmiany zapisów w tekście miejscowego planu został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa i uzgodniony w niezbędnym zakresie.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt Zmiany zapisów w tekście miejscowego planu w ramach potrzeb interesu publicznego – nie wymagał ustaleń.

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

Zmiana zapisów w tekście miejscowego planu nie wprowadza nowych ustaleń w tym zakresie.

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, RDOŚ w Kielcach pismem znak: WPN-II.410.1.60.2018.MK z dnia 05.02.2018r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla w/w projektu, co było równoznaczne z brakiem konieczności opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu ukazało się dnia .07.2018r. r. 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 .07.2018r. do ..2018r. r. W ramach wyłożenia w dniu do ..2018r. r. przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniach dotyczących składania uwag (który upłynął z dniem ..2018r. r.) zainteresowani mogli wносить 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 zapisów w tekście miejscowego planu nie wprowadza nowych ustaleń w tym zakresie.

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 doprowadzenie do niezbędnych parametrów zabudowy usługowej w odniesieniu do potrzeb technologicznych i nowych standardów zabudowy.

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 zapisów w miejscowym planie ..., w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie położone są w granicach terenów wskazanych pod zabudowę usługową.

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. Przeznaczenie tych terenów nie ulega zmianie, a jedynie parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 zapisów 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.