**UCHWAŁA Nr XXXI/157/2021**

**RADY GMINY SADOWIE**

**z dnia 8 marca 2021 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwa Sadowie i Jacentów.**

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 1 i 2 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami),

**Rada Gminy Sadowie uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Przystępuje się do zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego **sołectwa Sadowie i Jacentów**, przyjętego Uchwałą Nr XXII/79/08 Rady Gminy w Sadowie z dnia 30 września 2008r. (publikacja Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego Nr 229 poz. 3026 z dnia 4 listopada 2008 r.), z jego zmianami.

**§ 2.** 1.Plan opracowuje się w granicach administracyjnych sołectw Sadowie i Jacentów w obrębie geodezyjnym Sadowie. Granice obszaru objętego planem oznaczono na mapie, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i jej integralną część.

2. Opracowanie obejmie problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.   
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dostosowanym do występujących potrzeb z uwzględnieniem funkcji obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadowie.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie**

**do Uchwały Nr XXXI/157/2021 Rady Gminy Sadowie z dnia 8 marca 2021r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwa Sadowie i Jacentów.**

Dla przedmiotowego obszaru sołectw Sadowie i Jacentów obowiązuje prawo miejscowe wynikające   
z podjętej Uchwały Nr XXII/79/08 Rady Gminy w Sadowie z dnia 30 września 2008r. (publikacja Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego Nr 229 poz. 3026 z dnia 4 listopada 2008 r.), z jego zmianami podjętymi:

* Uchwałą Nr XXVII/160/2013 Rady Gminy w Sadowiu z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany zapisów w tekście Miejscowego Plany Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sadowie (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z 2013 r. poz. 2033 z dnia 6 maja 2013 r.);
* Uchwałą Nr XX/97/2016 Rady Gminy Sadowie z dnia 28 kwietnia 2016r. w sprawie Zmiany jednostkowej Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie   
  (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z 2016 r. poz. 1898 z dnia 22 czerwca 2016 r.); wraz z Uchwałą XXI/106/2016 Rady Gminy Sadowie z dnia 31 maja 2016r. w sprawie sprostowania błędu pisarskiego w Uchwale Nr XX/97/2016 Rady Gminy Sadowie z dnia28 kwietnia 2016 r. dotyczącej Zmiany jednostkowej Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie   
  (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z 2016 r. poz. 1899 z dnia 22 czerwca 2016 r.);
* Uchwałą Nr XLIX/224/2018 Rady Gminy Sadowie z dnia 14 września 2018 r. w sprawie Zmiany zapisów w tekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie   
  (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z 2018 r. poz. 3647 z dnia 23 października 2018 r.);
* Uchwałą XLIX/245/2018 Rady Gminy Sadowie z dnia 14 września 2018r. w sprawie Zmiany jednostkowej Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie   
  (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z Świętokrzyskiego z 2018 r. poz. 3648 z dnia 23 października 2018r.).

Pierwotny miejscowy plan został opracowany i uchwalony dla obszaru całej gminy Sadowie. Kolejne zmiany tej uchwały są procedowane jako zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach poszczególnych sołectw, ich części lub zmian jednostkowych indywidualnych terenów.

Stosownie do art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Sadowie przeprowadziła analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sadowie zawartą w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” przyjętą uchwałą Nr XXXV/168/2017 rady Gminy Sadowie z dnia 9 maja 2017 r. Procedowana uchwała inicjująca i jej intencja pozostają w zgodzie z przyjętą „Oceną aktualności (…)”, w której dopuszcza się zmianę miejscowego planu w pełnych granicach administracyjnych sołectwa lub w części tego obszaru, stosownie do złożonych wniosków i potrzeb.

Analiza w zakresie zgodności z obowiązującym studium oraz aktualizacji studium będącym w trakcie procedury planistycznej i zakresem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającym ze złożonych wniosków mieszkańców, które wykazały, że podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przeprowadzona w/w analiza wykazała, że ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie, nie są w pełni zgodne z postulowanym   
i wnioskowanym przez mieszkańców zagospodarowaniem przestrzennym pomimo wcześniejszych zmian w planie. Niezależnie też, będące w trakcie aktualizacji i w trakcie procedury planistycznej Studium umożliwia szersze możliwości inwestycyjne na obszarze sołectwa, co też gmina planuje uwzględnić w przedmiotowej uchwale zmiany miejscowego planu.

Sporządzenie i uchwalenie zmiany planu ma na celu zaspokojenie potrzeb wyartykułowanych we wnioskach mieszkańców i doprowadzenie do pełnej zgodności z nowymi kierunkami polityki przestrzennej określanymi w procedowanym projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie (zainicjowane Uchwałą Nr XLV/225/2018 Rady Gminy w Sadowie z dnia 28 marca 2018 r. ) a także doprowadzenie do zgodności z przepisami odrębnymi, które uległy zmianie od wejścia w życie planu wraz z jego zmianami.

Szczegółowy opis przewidywanych zmian w tym zakresie opisano w Analizie zasadności przystąpienia do przystąpienia sporządzenia zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwa **Sadowie i Jacentów** znajdujących się w jednym obrębie geodezyjnych – Sadowie.

**ANALIZA ZASADNOŚCI**

**przystąpienia do przystąpienia sporządzenia zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwa Sadowie i Jacentów oraz stopnia zgodności przewidywanych ustaleń planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie.**

**Podstawa opracowania:**

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami):

*„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1 (o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego), wójt, burmistrz, prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”*

Inicjatorem przystąpienia do opracowania zmiany Nr 4 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwa Sadowie i Jacentów, zwanym dalej zmianą planu, stały się zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z wniosków inwestorskich oraz wynikające ze zmian przepisów odrębnych, w tym w zakresie układu komunikacyjnego rangi ponadregionalnej a potrzeby także wynikające z potrzeby poszerzenia możliwości inwestycyjnych na terenie sołectwa, jakie zostały umożliwione w nowej edycji Studium (obowiązujące).

1. Teren objęty analizą:

Do analizy przyjęto obszar w granicach administracyjnych sołectw Sadowie i Jacentów w granicach obrębu geodezyjnego Sadowie.

2. Stan istniejący:

Obszar, dla którego ma być sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar głównej jednostki administracyjno – usługowej gminy z projektowanym układem komunikacyjnym rangi krajowej i węzłem komunikacyjnym. Obszar objęty zmianą planu jest najbardziej intensywnie zagospodarowany z racji pełnionej funkcji miejscowości gminnej Sadowie z dipolowym układem wraz z miejscowością Jacentów.

2. Analiza dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych:

2.1. Dla przedmiotowego obszaru sołectwa Sadowie obowiązuje prawo miejscowe wynikające   
z podjętej Uchwały Nr XXII/79/08 Rady Gminy w Sadowie z dnia 30 września 2008r. (publikacja Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego Nr 229 poz. 3026 z dnia 4 listopada 2008 r.), z jego zmianami podjętymi:

* Uchwałą Nr XXVII/160/2013 Rady Gminy w Sadowiu z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany zapisów w tekście Miejscowego Plany Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sadowie (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z 2013 r. poz. 2033 z dnia 6 maja 2013 r.);
* Uchwałą Nr XX/97/2016 Rady Gminy Sadowie z dnia 28 kwietnia 2016r. w sprawie Zmiany jednostkowej Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie   
  (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z 2016 r. poz. 1898 z dnia 22 czerwca 2016 r.); wraz z Uchwałą XXI/106/2016 Rady Gminy Sadowie z dnia 31 maja 2016r. w sprawie sprostowania błędu pisarskiego w Uchwale Nr XX/97/2016 Rady Gminy Sadowie z dnia28 kwietnia 2016 r. dotyczącej Zmiany jednostkowej Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie   
  (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z 2016 r. poz. 1899 z dnia 22 czerwca 2016 r.);
* Uchwałą Nr XLIX/224/2018 Rady Gminy Sadowie z dnia 14 września 2018 r. w sprawie Zmiany zapisów w tekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie   
  (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z 2018 r. poz. 3647 z dnia 23 października 2018 r.);
* Uchwałą XLIX/245/2018 Rady Gminy Sadowie z dnia 14 września 2018r. w sprawie Zmiany jednostkowej Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie   
  (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z Świętokrzyskiego z 2018 r. poz. 3648 z dnia 23 października 2018r.).

Przeprowadzona analiza wykazała, że ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie, nie są w pełni zgodne z postulowanym i wnioskowanym przez mieszkańców i przedsiębiorców zagospodarowaniem przestrzennym. Ponadto, procedowane Studium umożliwia szersze możliwości inwestycyjne na obszarze sołectw, co też gmina planuje uwzględnić   
w przedmiotowej uchwale zmiany Nr 4 w miejscowym planie.

* 1. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z podjętą uchwałą 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.

Stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Sadowie przeprowadziła analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sadowie zawartą w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie wraz z analizą zmian   
w zagospodarowaniu przestrzennym” przyjętą uchwałą Nr XXXV/168/2017 rady Gminy Sadowie z dnia 9 maja 2017 r.

Procedowana uchwała inicjująca i jej intencja pozostają w zgodzie z przyjętą „Oceną aktualności (…)”, w której dopuszcza się zmianę miejscowego planu w pełnych granicach administracyjnych sołectwa lub w części tego obszaru, stosownie do złożonych wniosków i potrzeb.

3. Opis przewidywanych rozwiązań:

Sporządzenie i uchwalenie zmiany planu ma na celu zaspokojenie potrzeb wyartykułowanych we wnioskach mieszkańców i doprowadzenie do pełnej zgodności z procedowanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie i przepisami odrębnymi, które uległy zmianie od wejścia w życie planu.

Weryfikacji i zmian wymagają ustalenia planu w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych, ustaleń w zakresie reklam, aktualizacji w zakresie uzbrojenia terenu i powstałej infrastrukturze technicznej, wymaganych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie:

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań   
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie, przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/171/2002 Rady Gminy w Sadowiu z dnia 17.09.2002 r. wraz ze zmianami tego studium.

Planowana zmiana planu, w części mogłaby naruszać ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań   
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie. Procedowana zmiana Studium   
w granicach administracyjnych gminy będzie zawierać wszystkie uwarunkowania i wnioski jakie będą przedmiotem ustaleń niniejszej zmiany planu.

Tym samym, zmiana obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie, zainicjowana Uchwałą Nr XLV/225/2018 Rady Gminy w Sadowie   
z dnia 28 marca 2018 r. i będąca w trakcie końcowej fazy procedury planistycznej jest niezbędna do uchwalenia.

5. Zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu:

Planowana zmiana planu umożliwi realizację inwestycji i planowanych przedsięwzięć właścicieli   
i gestorów nieruchomości we wskazanych terenach. Wprowadzone korekty ustaleń spowodują kształtowanie przestrzeni wychodząc naprzeciw obecnym potrzebom rozwoju mieszkalnictwa   
i przedsiębiorczości na terenie gminy w obszarze poszczególnych sołectw. Zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu w zakresie doprowadzenia do zgodności z przepisami odrębnymi oraz w zakresie zmian określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie powinny w istotny sposób ograniczyć sposobu użytkowania terenów inwestycyjnych a wręcz tereny inwestycyjne zostaną poszerzone.

Wielkość poniesionych przez Gminę nakładów i spodziewanych dochodów Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, zostanie określona w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. Prognoza ta zostanie sporządzona łącznie z projektem miejscowego planu.

6. Niezbędny zakres prac planistycznych:

Prace planistyczne związane z przygotowaniem projektu planu będą wykonywane zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U.   
z 2020r. poz. 293 ze zmianami).

Przeprowadzone rozeznanie problemów planistycznych wykazało, że przewidywany zakres problematyki zmiany planu obejmie problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2-3 ustawy. Niezbędne będzie również przeprowadzenie procedury środowiskowej w oparciu o ustawę 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 (t.j.Dz.U.2020.283 ze zmianami), którą proceduje się równolegle do procedury planu.

Wstępna analiza terenu wskazuje, że istnieje prawdopodobieństwo potrzeby przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych i gruntów gleb klas chronionych na cele nierolne i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami).

Przewiduje się stworzenie od podstaw niezależnej uchwały planu wraz z częścią graficzną.   
Część graficzna planu zostanie opracowana na mapie zasadniczej z zasobów PODGiK   
w Opatowie w skali określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.