

UZASADNIENIE

do uchwały Nr ___/___/___ Rady Gminy Sadowie

z dnia _____

w sprawie zmiany Nr 7 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Zochcin.

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503, 1846, 2185, 2747).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXI/160/2021 Rady Gminy Sadowie z dnia 8 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 7 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Zochcin oraz jej zmiany przyjętej uchwałą Nr XLIX/282/2022 Rady Gminy Sadowie z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Nr 7 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Zochcin. Dla przedmiotowego obszaru sołectwa Zochcin obowiązuje prawo miejscowe wynikające z podjętej Uchwały Nr XXII/79/08 Rady Gminy Sadowie z dnia 30 września 2008r. (publikacja Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego Nr 229 poz. 3026 z dnia 4 listopada 2008 r.), z jego zmianami. Pierwotny miejscowy plan został opracowany i uchwalony dla obszaru całej gminy Sadowie i zwizualizowany na mapach w skali 1:2000. Kolejne zmiany tej uchwały są procedowane jako zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach poszczególnych sołectw, ich części lub zmian jednostkowych indywidualnych terenów.

W toku procedury planu, po szczegółowej analizie zgromadzonych dokumentów, w tym zbadaniu klasyfikacji gruntów, złożonych wniosków do planu oraz uwarunkowań przestrzennych, stwierdzono, że opracowanie planu w pełnych granicach administracyjnych sołectwa byłoby kolizyjne, szczególnie w odniesieniu do zapisów obowiązującego planu z jego zmianami. Potrzeba ochrony gruntów rolnych klas chronionych oraz ustalenia obowiązującego planu, dające szersze możliwości inwestycyjne niż możliwe do wprowadzenia w ramach obowiązujących przepisów prawa nowych miejscowych planach, spowodowały decyzję o ograniczeniu obszaru opracowania planu do zakresu interwencyjnego – niezbędnego i korzystnego dla mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Z uwagi na planowane istotne zmiany w systemie planowania przestrzennego od II kwartału 2023 r., w tym obligatoryjny obowiązek opracowań planistycznych do konkretnej daty, za zasadne uważa się wstrzymanie się z pracami planistycznymi, które mogą rodzić konflikty społeczne i być może wymuszenie procedur planistycznych dla dużych obszarów gminy.

Z tego powodu Rada Gminy Sadowie podjęła Uchwałę Nr XLIX/282/2022 Rady Gminy Sadowie z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXI/160/2021 Rady Gminy Sadowie z dnia 8 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 7 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Zochcin. Na podstawie tej uchwały zmianie ulega załącznik graficzny Nr 1 w zakresie ograniczenia granicy opracowania 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 obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie przyjętym uchwałą Nr XXXIII/178/2021 Rady Gminy Sadowie z dnia 26

maja 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie, a także doprowadzenie do zgodności z przepisami odrębnymi, które uległy zmianie od wejścia w życie planu wraz z jego zmianami.

W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został do uchwalenia Radzie Gminy Sadowie.

Projekt planu miejscowego zawiera elementy obligatoryjne wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania nie mają zastosowania i nie zachodzą przesłanki do ich określenia.

W trakcie procedowania planu miejscowego, zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje i organy oraz ogłoszono na bip urzędu, w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicach urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W okresie od r. do r., z terminem na składanie uwag do dnia wpłynęły/nie wpłynęły uwagi do planu od osób prywatnych.

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

2.1. Spełnienie wymogów wynikających art. 1 ust. 2:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W przedmiotowym projekcie planu miejscowego przeznacza się pod zabudowę tereny atrakcyjne pod kątem projektowanej funkcji, posiadające bezpośredni lub pośredni dostęp do istniejących dróg publicznych i sąsiadujące z obszarami już zabudowanymi i wyposażonymi w podstawowe istniejące urządzenia infrastruktury technicznej. W zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono zapisy, których celem jest ustalenie sposobu kształtowania struktury zabudowy dotyczących między innymi intensywności zabudowy, lokalizacji budynków na działce, geometrii nowo wydzielonych działek, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, nieprzekraczalnych linii zabudowy, obsługi komunikacyjnej, formy i kolorystyki wykończenia, wymagań dotyczących ogrodzeń, reklam itp. zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach, wskaźnikach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zapisy planu miejscowego gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Parametry sprecyzowane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy i harmonijnie wpisują się w krajobraz kulturowy regionu. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu zawarto w §9 uchwały.

Obszar objęty planem znajduje się poza obszarowymi formami ochrony przyrody, wynikającymi z przepisów odrębnych.

Nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych i nie ustalono dla nich zasad ochrony, gdyż te wyznaczone zostaną dopiero w audycie krajobrazowym, który jeszcze nie został sporządzony dla województwa świętokrzyskiego.

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

Wymogi te zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w rozdziale 2 uchwały dotyczące:

- a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- b) gospodarowania wodami opadowymi;
- c) gospodarki wodno-ściekowej;
- d) gospodarki odpadami stałymi;
- e) wymogów akustycznych na poszczególnych terenach według przepisów odrębnych;
- f) nakazu dotrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane;
- g) zasad dla cieków wodnych i rowów odprowadzających wody.

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

Uchwała nie zawiera regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony oraz strefy ochrony archeologicznej.

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

W ramach ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia na całym obszarze objętym planem dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego wprowadzono zapisy dotyczące zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych. W §16 uchwały wprowadza się również przepisy dotyczące lokalizacji zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi w stosunku do istniejących sieci elektroenergetycznych SN 15kV i istniejących stacji transformatorowych.

W ramach spełnienia wymagań dotyczących potrzeb osób niepełnosprawnych plan nie przewiduje regulacji, ponieważ dotyczy terenów prywatnych o przeznaczeniu mieszkalnym, jednocześnie nie wyznaczając terenów ogólnodostępnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z przepisami odrębnymi.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg został spełniony ponieważ, uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu. Zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

7) Prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z ustaleniami Studium.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, została sporządzona z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa oraz uzgodniona w tym zakresie. W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa na obszarze objętym planem obowiązują zapisy zawarte w § 6 pkt 12 uchwały oraz przepisy odrębne.

9) Potrzeby interesu publicznego

Niniejsza uchwała zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapis umożliwiający lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

Projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń na terenach objętych planem. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji. Projekt planu przewiduje rozbudowę sieci elektroenergetycznej wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci telekomunikacyjnej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwością składania wniosków do planu, ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu, wyłożeniem do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie BIP oraz stronie internetowej Urzędu, oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie.

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

Projekt planu w § 12 ust. 2 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Źródłem zaopatrzenia w wodę jest istniejąca sieć wodociągowa zasilana z ujęcia wody „Wszehświęte – Sadowie”. Doprowadzenie wody do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu dotychczasową sieć wodociągową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze objętym planem.

2.2. Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Organ sporządzający projekt planu miejscowego kierował się wymogami zawartymi w art. 1 ust. 3 ustawy, co zostało zrealizowane poprzez nadanie projektowi planu takiego, a nie innego kształtu. Niniejszy plan miejscowy jest wypadkową decyzji planistycznych podejmowanych przy uwzględnieniu interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, a także przy uwzględnieniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej niezbędnej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w media.

2.3. Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego

gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych. Ponadto, wprowadzenie określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, pozostaje w zgodności z sąsiedztwem istniejącej drogi, tak aby zapewnić optymalne jej wykorzystanie, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie. Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującego ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości wykorzystywania transportu zbiorowego;
- 3) zapewnienie na całym obszarze planu rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie. Obszar opracowania obejmuje tereny mieszkalne w obrębie, których dopuszczone jest wprowadzenie komunikacji poprzez dojścia i dojazdy. Obsługa komunikacyjna opracowywanych terenów następuje z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych, które umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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.

Przedmiotowa zmiana Nr 7 pozostaje w zgodzie z wynikami oceny aktualności, o której mowa wyżej, gdzie dopuszcza się opracowanie miejscowych planów w granicach administracyjnych sołectwa lub w części tego obszaru, stosowanie do złożonych wniosków i potrzeb.

Planowana zmiana Nr 7 jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie przyjętego uchwałą Nr XXXIII/178/2021 Rady Gminy Sadowie z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 3

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

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

„Prognoza skutków finansowych” w sprawie zmiany Nr 7 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Zochcin 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, które docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągną ostateczną wartość i będą stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.