

UZASADNIENIE

do uchwały Nr _____ Rady Gminy Stupia Konecka
z dnia _____ 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów ewidencyjnych: Mnin, Czerwona Wola i Pijanów w gminie Stupia Konecka.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zmianami).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIV/78/2019 Rady Gminy Stupia Konecka z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów ewidencyjnych: Mnin, Czerwona Wola i Pijanów w gminie Stupia Konecka.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów ewidencyjnych: Mnin, Czerwona Wola i Pijanów w gminie Stupia Konecka ma na celu określenie zasad zagospodarowania terenów uwzględniając ochronę rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w odniesieniu do struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy. Powyższe znajduje uzasadnienie szczególnie w odniesieniu do obowiązujących zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stupia.

Dla obszaru objętego przedmiotową procedurą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów ewidencyjnych: Mnin, Czerwona Wola i Pijanów w gminie Stupia Konecka - nie obowiązuje inne prawo miejscowe.

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oceniany jest na podstawie porównania założeń projektu planu z zapisami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stupia przyjętego Uchwałą Nr XII/81/02 Rady Gminy Stupia z dnia 27 marca 2002 r.

Obowiązujące Studium, w zakresie sposobu zagospodarowania obszaru opracowania wskazanym w projekcie planu - przewiduje tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej - użytki rolne (RP) i tereny otwarte w użytkowaniu rolniczym (RO). Studium zatem, w zakresie sposobu zagospodarowania terenu w granicach procedury planistycznej o jakiej mowa powyżej będzie spójne z ustaleniami planu z uwzględnieniem stanu istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów. Plan ponadto uszczegóławia przeznaczenie terenów względem studium wynikające z uwarunkowań przestrzenno - przyrodniczych.

Kierunek rozwoju przedmiotowego obszaru ma być zatem kontynuowany w projekcie miejscowego planu.

W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zmianami) stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został do uchwalenia Radzie Gminy.

Projekt miejscowego planu 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 miejscowego planu, zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje i organy oraz ogłoszono na stronie BIP urzędu, w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicach urzędu i sołectw o poszczególnych etapach procedury planistycznej, wynikającej z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku procedury planistycznej na etapie składania uwag do planu, z uwagi na sposób rozstrzygnięcia uwagi Wójt ograniczył obszar opracowania planu, co zostało wskazane w Uchwale Nr XXIV/140/2020 Rady Gminy Stupia Konecka z dnia 30 października 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/78/2019 Rady Gminy Stupia Konecka z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów ewidencyjnych: Mnin, Czerwona Wola i Pijanów w gminie Stupia Konecka.

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 przedmiotowym projekcie miejscowego planu dopuszczono zabudowę jedynie na terenie oznaczonym symbolem C-RU.1 w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie terenu i stwarzające możliwość rozwoju istniejące zabudowy. Z uwagi na uwagi jakie wpłynęły na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, celem uwzględnienia woli wskazanej w uwadze, podjęto Uchwałę Nr XXIV/140/2020 Rady Gminy Stupia Konecka z dnia 30 października 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIV/78/2019 Rady Gminy Stupia Konecka z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów ewidencyjnych: Mnin, Czerwona Wola i Pijanów w gminie Stupia Konecka.

Zasadniczym jednak przeznaczeniem terenu w obszarze miejscowego planu ma stać się zagospodarowanie w kontynuacji kierunku terenów rolniczych wraz z istniejącymi dolinami i ciekami z zakazem zabudowy.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szeregu zapisów, których celem jest zachowanie i poprawa obecnej struktury rolniczo - przyrodniczej.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zapisy planu miejscowego gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Sprecyzowane w ustaleniach szczegółowych rozwiązania architektoniczne planowanej zabudowy w granicach terenów funkcjonalnych (C-RU.1), uwzględniały cechy regionalne i ochronę krajobrazu. Niemniej teren ten został w całości usunięty z granic opracowania planu, uchwałą o jakiej mowa w punkcie 1.

W zakresie zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu w § 9 ustalono nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów nowo wznoszonych budynków, a także zachowanie istniejącej zieleni. Nakaz ochrony istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

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 gdzie wprowadzono zasady dotyczące ochrony środowiska oraz zasady ochrony przyrody ze względu na położenie zmiany planu w granicach Konecko - Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Uwzględniono ochronę zasobów wód podziemnych, poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, przy uwzględnieniu zasad ochrony wynikających z przepisów odrębnych, uwzględniono też tereny zmeliorowane.

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 ustawy.

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

Wymogi te zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w rozdziale 3 uchwały (§ 10). Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków nieruchomości województwa świętokrzyskiego, stanowiska archeologiczne czy strefy archeologicznej ochrony biernej objęte ochroną konserwatorską znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których ustala się obowiązek ochrony oraz zakaz takiego zagospodarowania, które mogłoby powodować ich degradację. Na terenie objętym planu nie występują dobra kultury współczesnej. Ustalono jedynie wymogi w zakresie ochrony istniejącej kapliczki i krzyża przydrożnego jako dobro o charakterze społeczno – religijnych, trwale wpisane w krajobraz kulturowy.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu miejscowego zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń terenu zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Wprowadzono nakaz dotrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane w zakresie wprowadzanych do powietrza gazów lub pyłów, wytwarzanych odpadów lub emitowanego hałasu.

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa i w zakresie ochrony przeciwpożarowej wprowadzono regulacje prawne w rozdziale 1 (§ 6).

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w planu miejscowego poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób wyposażonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy, rozbudowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Ten jednak punkt został usunięty w skutek ograniczenie granic opracowania i uwagi na usunięcie terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (C-RU1), w kolejnym wyłożeniu do publicznego wglądu uchwała nie zawierała już zapisów w zakresie miejsc postojowych dla osób wyposażonych w kartę parkingową – ponieważ stały się one bezprzedmiotowe – brak terenów inwestycyjnych w planie.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, w terenie tym i w jego pobliżu, przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych inwestor zobowiązany jest do ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie dostępności dla terenów przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z przepisami odrębnymi.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg został spełniony poprzez przeznaczenie terenów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu, z jednej strony ograniczając niepożądane sąsiedztwo w postaci dużych obiektów hodowlanych. 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 przedmiotowym planie nie przeznaczono terenów pod inwestycje celu publicznego.

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

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa oraz uzgodniony w tym zakresie.

9) Potrzeby interesu publicznego

Niniejsza uchwała zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapis umożliwiający lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a także obiektów towarzyszących przestrzeniom publicznym takich jak zieleni urządzone, obiekty małej architektury, ścieżki spacerowe, rowerowe. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

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

Projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń z nią związanych, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz nie narusza przepisów odrębnych.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

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.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu od dnia 12.08.2020 r. do 1.09.2020 r. oraz w okresie składania uwag od 2.09.2020r. do dnia 22.09.2020r. do przedmiotowego planu wpłynęła jedna uwaga. Uwaga ta nie została uwzględniona, niemniej z uwagi na intencję zapewnienia rozwoju istniejącej działalności produkcji rolniczej Wnioskodawcy, nieruchomości nr ewid. 427/1 w miejscowości (obręb) Pijanów w części najbardziej oddalonej od zabudowań mieszkalnych została wyłączone z opracowania planu. Odstąpiono

zatem od wprowadzenia prawa miejscowego na terenie nieruchomości składającego uwagę, będącego w części już zagospodarowanym i zabudowanym.

Z uwagi na wprowadzone zmiany w uchwale, w związku z ograniczeniem obszaru opracowania planu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów ewidencyjnych: Mnin, Czerwona Wola i Pijanów w gminie Słupia Konecka oraz Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń tego planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

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. 1 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Doprowadzenie wody do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu dotychczasową sieć wodociągową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze objętym planem. Po wprowadzeniu korekt w uchwale i usunięciu terenu inwestycyjnego z planu, ustalenia planu w tym zakresie mają charakter zapisów umożliwiające prowadzenie sieci wodociągowej na obszarze planu, jednak bez wskazywania terenów celowych do zaopatrzenia w wodę pitną z uwagi na brak w planie terenów inwestycyjnych.

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

Organ sporządzający projekt miejscowego planu 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. Stąd też wynikiem próby znalezienia kompromisu stało się wyłączenie części terenów z opracowania planu.

2.2. Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań tadu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne dostosowanie do istniejącego układu drogowego, poza planem.

Ponadto, wprowadzenie określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, pozostaje w zgodności z sąsiedztwem istniejących dróg, tak aby zapewnić optymalne jej wykorzystanie, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych poza planem. W obszarze planu obowiązuje system komunikacji wewnętrznej poprzez realizację dojazdów i dojazdów.

2) Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w postaci terenów otwartych.

- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan dopuszcza realizację nowych i rozbudowę istniejących w/w ciągów komunikacyjnych. Zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Transport publiczny dostępny jest poza obszarem planu.
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej i modernizacji istniejącej zabudowy (C-RU.1), zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego;
- 5) Ponadto przygotowując projekt miejscowego planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2

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, Rada Gminy w Słupia Koneckiej podjęła uchwałę w sprawie „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia Konecka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” w dniu 30.10.2020 r. (Uchwała Nr XXIV/139/2020 Rady Gminy Słupia Konecka z dnia 30 października 2020 r.).

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

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

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu” sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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.