

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NRRADY GMINY ŁĄCZNA
Z DNIA 2018 R.

w sprawie zmiany Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy łączna.

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy łączna ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2016r. poz. 446 ze zmianami) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566).

Podstawą opracowania Zmiany Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy łączna jest uchwała Nr XXV/127/2016 Rady Gminy łączna z dnia 24 listopada 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy łączna wraz z jej zmianą przyjętą Uchwałą Nr XXXII/162/2017 Rady Gminy łączna z dnia 29 czerwca 2017 r.

Zgodnie z powyższą uchwałą zmiana Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy łączna ma na celu uwzględnienie złożonego do tut. Urzędu Gminy wniosku 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 łączna przyjętego Uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy łączna z dnia 18.07.2016r. Zapisy studium dopuszczają na wnioskowanych terenach zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową. W obowiązującym planie na tym terenie ustalono przeznaczenie pod uprawy polowe z zakazem zabudowy, co tym samym uniemożliwiło dalszy rozwój terenów z zabudową mieszkaniową i zachowanie spójności z przyjętą polityką przestrzenną wskazaną w studium.

Przedmiotem zmiany w miejscowym planie jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy łączna przyjętego Uchwałą Nr 8/III/2004 r. Rady Gminy w łącznej z dnia 6 kwietnia 2004 r. i zmienionego uchwałą Nr XXII/106/2016 r. Rady Gminy łączna z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nr 4 Klonów (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z 2012 r. poz.2334 z dnia 16 sierpnia 2012 r.), w terenie nieruchomości nr ewid. 86/5 i 90/6 obręb geodezyjny w granicach sołectwa Występa (obręb 11 Występa), zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Uchwały inicjującej przystąpienie do zmiany planu. W szczególności zmiana planu ustala nowe przeznaczenie terenu w granicach części sołectwa Występa w następującym zakresie:

- 1) „U.1 – tereny zabudowy usługowej”,
- 2) „MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”
- 3) „ZR.1, ZR.2, ZR.3, ZR.4 – tereny zieleni nieurządzonej”,
- 4) „KDD.1, KDD.2 - tereny dróg publicznych dojazdowych”.

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 marca 2017r. w lokalnej gazecie „Echo Dnia” , ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy łączna. Na tablicy informacyjnej Urzędu Gminy, tablicach informacyjnych na terenie gminy, 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 w łącznej podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...) wskazuje, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy łączna przyjętego uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy łączna z dnia 18.07.2016r.

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 i wyznaczenie nowych kwartałów skoncentruje zabudowę o danym charakterze i zapobiegnie przypadkowemu lokalizowaniu obiektów. Teren objęty zmianą planu nie jest zabudowany, a nowe przeznaczenie terenu spowoduje powstawanie nowego osiedla mieszkaniowego domów jednorodzinnych z usługami w części terenu zlokalizowanego przy wjeździe na osiedle.

Ustalono parametry dla nowo wydzielanych działek oraz wyznaczono wskaźniki oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie wskazano dodatkowe tereny gdzie dopuszcza się zabudowę w układzie szeregowym oraz tereny predysponowane do lokalizacji usług. Ponadto plan wydobywa obszary gdzie preferowana jest zabudowa ekstensywna, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach szczegółowych.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

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

Obecnie obszar podlegający zmianie jednostkowej Nr 2 w mpzp Gminy łączna to teren przeznaczony pod uprawy, sąsiadujący z zabudową zagrodową.

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/880/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014r. w sprawie Suchedniowsko - Obłęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określającą m.in. działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów zakazy i odstępowania od zakazów.

Zmiana Nr 2 w miejscowym planie obejmuje obszar położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „Zagnańsk”, w obrębie którego obowiązują odrębne przepisy i zasady ochrony.

W ramach procedury sporządzania projektu planu miejscowego, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 w/cyt. ustawy na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Marszałek Województwa Świętokrzyskiego decyzją OWŚ-III.7151.15.2017 z dnia 23.08.2017 wydał zgodę na przeznaczenie w zmianie Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy łączna, na cele nierolnicze i nieleśne gruntów o łącznej powierzchni 1,21 ha, nie stanowiących własności Skarbu Państwa, położonych na terenie Gminy łączna, w obrębie Występu na działce ewidencyjnej nr 86/5. Tym samym możliwa była kontynuacja procedury planistycznej w oparciu o projekt zmiany planu w pierwotnej (pierwszej wersji) ustaleń.

Pismem znak: WPN-II.410.1.127.2017AN z dnia 24.11.2017r. Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach, Dyrektor RDOŚ w Kielcach pozytywnie zaopiniował projekt zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy łączna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na podstawie art.54 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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) 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).

Pismem znak: SEV-4411/01/17 z dnia 23.11.2017r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Skarżysku - Kamiennej, pozytywnie zaopiniował projekt zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy łączna 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz.1405 z pn.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 Nr 2 w mpzp gminy łączna w ramach ochrony życia i zdrowia ludzi ustala m. in. zasady i zakazy wskazane w § 18 ust. 1-5.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

W przypadku ustaleń wprowadzonych zmianą planu walory ekonomiczne przestrzeni ewidentnie 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 Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy łączna, będącym częścią dokumentacji planistycznej.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty prywatne, należące do jednego właściciela. Ustalenia planu oraz przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (ozn. U.1, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, ZR.1, ZR.2, ZR.3, ZR.4, KDD.1, KDD.2) uwzględnia poszanowanie prawa własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9) Potrzeby interesu publicznego

Zmiana Nr 2 w mpzp gminy łączna w ramach potrzeb interesu publicznego ustala m. in. zasady:
§ 15 ust. 1-2 w brzmieniu:

„1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1 i KDD.2 jako pełniące funkcję przestrzeni ogólnodostępnej.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej ustala się nakaz dostępności osób niepełnosprawnych do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.”

Projekt planu miejscowego poza powyższym nie obejmuje terenów przestrzeni publicznych.

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

Zmiana jednostkowa Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy łączna wprowadza nowy, wewnętrzny układ komunikacyjny, połączony z istniejącym układem, zjazdem na drogę powiatową nr 0593T poprzez drogę oznaczoną w obowiązującym planie z 2004 r. wraz z jego zmianami symbolem KDX poza obszarem opracowania niniejszego planu. Ustalono konieczność wyznaczenia miejsc parkingowych na określonych terenach. Wprowadza się obsługę gospodarki wodnej, ściekowej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zasilanie w energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną poprzez łączność telefoniczną i internetową w granicach planu z istniejącej poza planem i projektowanej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych. Ustala się prowadzenie nowo projektowanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych oraz generalną zasadę budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg w ich liniach rozgraniczających, za wyjątkiem uzasadnionych przypadków wynikających z uwarunkowań technicznych. Przedstawione przebiegi infrastruktury technicznej w zmianie planu – stanowią treść informacyjną i należy traktować je jako orientacyjne.

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-4411/01/17

z dnia 02.06.2016r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Skarżysku Kamienna, uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Pismem znak: WPN-II.411.1.24.2017AN z dnia 09.06.2017r. 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 10.01.2018r. r. poprzez komunikat prasowy, komunikat w internecie (zamieszczony na stronie internetowej urzędu gminy) oraz obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń urzędowych Urzędu Gminy w Łącznej.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie 17.01.2018r. do 07.02.2018r. r. W ramach wyłożenia w dniu 07.02.2018r. r. przeprowadzona została publiczna dyskusja nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniach dotyczących składania uwag (który upłynął z dniem 28.02.2018r.) zainteresowani mogli wносить uwagi i wnioski do wyżej wymienionego projektu w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu Wójta Gminy Łączna terminie przewidzianym ustawą.

Procedura dotycząca sporządzenia zmiany Nr 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna, 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 Nr 2 ustala, iż wyznaczone tereny zabudowy będą obsługiwane z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej czerpiącej z ujęcia wody „Zaleźnia”.

Tereny z nowoprojektowaną zabudową, która stanowi przedmiotową zmianę planu, przewidują dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz zapewnia 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 Łączna o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu, nie wpłynął żaden wniosek od osoby fizycznej – właściciela przedmiotowego terenu. Podobnie, na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

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 Łączna, poprzez zmianę przeznaczenia obszarów upraw polowych z zakazem zabudowy, a tym samym poszerzenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej, usług oraz terenów zieleni.

Kierunki rozwoju terenu stanowiącego przedmiot zmiany planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna.

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

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

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 nowoprojektowany wewnętrzny układ komunikacyjny połączony głównym zjazdem w północnej części opracowania z istniejącą drogą powiatową nr 0593T, poprzez drogę gminną. Układ dróg dojazdowych został wyznaczony z uwzględnieniem istniejącego ukształtowania terenu, kierunku spływu wód roztopowych i opadowych oraz w uwzględnieniu ekonomicznych rozwiązań budowy infrastruktury osiedla.

Projekt zmiany planu uwzględnia nowe elementy uzbrojenia terenu, a ich budowę ustala na terenach dróg w ich liniach rozgraniczających, za wyjątkiem uzasadnionych przypadków wynikających z uwarunkowań technicznych.

Wprowadzona zmianą planu zabudowa stanowić będzie nowe osiedle na terenie o znacznych spadkach terenu, w związku z tym nowoprojektowany układ jak najmniej ingeruje w ukształtowanie terenu.

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 _____ Rady Gminy Łączna z dnia _____ r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łączna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących Gminy Łączna wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym 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 Łączna.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała:

.....