

UZASADNIENIE
do uchwały Nr ____/____/____ Rady Gminy w Baćkowicach
z dnia _____

w sprawie zmiany Nr 6 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice.

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zmianami) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 553 ze zmianami).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIX/203/21 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 09 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 6 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice.

Głównym celem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wskazanie zasad zagospodarowania terenu zlokalizowanego na nieruchomościach nr ewid. 179/2 i 180 w obrębie geodezyjnym Gołoszyce. Celem planu jest wprowadzenie ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej w postaci drogi wewnętrznej obsługującej wyznaczony w obowiązującym planie, przyjętym uchwałą nr XXIX/130/08 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 30 grudnia 2008 r. wraz z jego późniejszymi zmianami, teren oznaczony symbolem ECb – teren infrastruktury technicznej pod budowę biogazowni wytwarzającej biogaz w procesie beztlenowej fermentacji. Planowana droga będzie posiadać zjazd na drogę publiczną gminną nr ewid. 196/3 oznaczoną w obowiązującym planie symbolem KDL.

Granice opracowania zmiany Nr 6 miejscowego planu sąsiadują z przeznaczoną w obowiązującym planie i będąca w trakcie realizacji działalnością związaną z funkcjonowaniem biogazowni.

Zapisy obowiązującego planu pozostają w sprzeczności z potrzebami inwestycyjnymi jakie wnoszą właściciele nieruchomości dz. 178/3 i przedsiębiorca planujący umożliwić obsługę komunikacyjną do biogazowni i terenu dz. 178/3. Ponadto obowiązują ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice przyjętego Uchwałą Nr II/9/2002 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 04.12.2002 r. wraz z jego zmianami. Ustalenia zmiany Nr 6 miejscowego planu nie naruszają zasad obowiązującego studium, ponieważ zgodnie z jego zapisem dopuszczalne jest realizowanie dróg gminnych i wewnętrznych niepublicznych nawet jeżeli nie zostały ujawnione na rysunku studium.

Zasadność ustalenia przedmiotowej zmiany miejscowego planu została wskazana w ocenie aktualności studium i planów miejscowych przyjętej Uchwałą Nr XXII/114/16 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”.

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 Miejskiej w Baćkowicach.

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 i organy.

W okresie od 28.10.2022 r. do 18.11.2022r. , projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu. Termin na składanie uwag określony został do dnia 09.12.2022r. W tym czasie do projektu planu

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 zmiany nr 6 miejscowego planu nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod zabudowę z wyjątkiem obiektów budowlanych integralnie związanych z produkcją rolniczą, ogrodnictwem i sadownictwem towarzyszącym funkcji podstawowej.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg zapisów, których celem jest zachowanie i poprawa obecnej struktury zabudowy jak również jej formy, wysokości czy linii zabudowy. Strukturę funkcjonalno – przestrzenną uzupełniono w oparciu o spójne ustalenia dotyczące między innymi maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, wskazań oraz przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz 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 dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy. Sprecyzowane w ustaleniach szczegółowych rozwiązania architektoniczne planowanej zabudowy w granicach terenów funkcjonalnych uwzględniają ochronę krajobrazu. W zakresie zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu w § 7 ustalono nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy, gabarytów nowo wznoszonych budynków oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej i zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej.

Teren objęty ustaleniami planu położony jest w granicach Jeleniowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który utworzono na mocy uchwały Nr XLIX/879/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r.). Obowiązują zatem zasady ochrony na terenie planu, w tym zakazy i odstęstwa od tych zakazów wynikające 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 3 §7 uchwały gdzie wprowadzono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. W zakresie tych regulacji znalazły się wymagania w zakresie:

- a) ochrony powietrza, wód gleby i ziemi;
- b) gospodarowania ziemią i wodami opadowymi;
- c) ochrony przed hałasem;
- d) uciążliwości inwestycji i emisji zanieczyszczeń.

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 klasy II o łącznej powierzchni 0,2114 ha objętych planem. Uzyskano zgodę na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 października 2022 r. znak: DNI.tr.602.288.2022.

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

Wymogi te zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w rozdziale 4 §8 uchwały. Na obszarze opracowania wskazano strefę archeologicznej ochrony biernej, objęta ochroną konserwatorską, znajdująca się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której ustalono zasady ochrony w związku z podejmowaniem prac ziemnych i budowlanych i działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

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

W ramach ochrony zdrowia na całym obszarze objętym planem wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej, dopuszczonej do realizacji w ramach ustaleń planu.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną oraz obszary osuwania się mas ziemnych zgodnie objęte ochroną z przepisami odrębnymi.

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. W planie wyznaczono możliwość obsługi komunikacyjnej biogazowni z drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną co ograniczy ilość zjazdów z drogi krajowej DK74 i ewentualną ich kolizyjność. Wpłynie to na bezpośrednie bezpieczeństwo ruchu kołowego. W ustaleniach planu miejscowego zawarto ogólne zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych.

Obszar planu w całości obejmuje tereny prywatne i nie zawiera przepisów dot. potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg został spełniony ponieważ, uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu. 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

Realizacja inwestycji dopuszczonych planem, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi. W granicach planu dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z sieciami infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi

w tym zakresie przepisami odrębnymi, w tym również z zakresu ochrony przeciwpożarowej, która to lokalizacja zostanie uściślona na etapie opracowania projektów budowlanych stanowiących podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

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 obiekty małej architektury, ścieżki spacerowe, rowerowe, miejsca postojowe.

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 w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych i leśnych z produkcji w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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.

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 ustala terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną. Nie ma potrzeby ustalania zasad zaopatrzenia w wodę.

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 drogę wewnętrzną umożliwiającą komunikację biogazowni z istniejącymi drogami publicznymi. 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. Plan nie ustala zasad sytuowania nowej zabudowy, ponieważ nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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 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.

Obowiązuje Uchwała Nr XXII/114/16 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”.

Procedowany dokument planistyczny pozostaje w zgodzie z przeprowadzoną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i podjętą uchwałą o jakiej mowa wyżej oraz 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 Baćkowice oraz jego opracowanie również wynika z przepisów odrębnych.

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 uchwalenia planu*” sporządzenia zmiany Nr 6 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice 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.