

## **UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Rady Gminy w Baćkowicach  
z dnia \_\_\_\_\_**

**w sprawie zmiany Nr 7 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Baćkowice.**

### **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 ze zmianami) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zmianami).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LV/286/22 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 21 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 7 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice.

Obowiązujący Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice – przyjęty Uchwałą Nr XXIX/130/08 Rady Gminy Baćkowice z dnia 30 grudnia 2008 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 144 poz 1184 z dnia 5 maja 2009r.) wraz z późniejszymi zmianami pozostaje w sprzeczności z potrzebami inwestycyjnymi jakie wnoszą właściciele nieruchomości objętych zmianą planu oraz nie uwzględnia istniejących podziałów nieruchomości. Uchwała ma na celu zmianę Miejscowego Planu zgodnie bieżącymi potrzebami inwestycyjnymi właścicieli nieruchomości i złożonymi wnioskami o zmianę sposobu zagospodarowania terenu i doprowadzenie do spójności ustaleń prawa miejscowego z istniejącym układem komunikacji. W granicach opracowanego planu obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice, przyjęte uchwałą nr II/9/2002 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 4 grudnia 2002 roku. Ustalenia obowiązującego Studium pozostają w zgodzie z procedowaną zmianą Nr 7 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice, ponieważ studium dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w ramach terenów zabudowy, gdzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną powinna dominować. Celem nadrzędnym jest dążenie do osiągnięcia spójności założenia przestrzennego, komfortu życia i pracy oraz ładu przestrzennego. Planowana zmiana Nr 7 miejscowego planu nie naruszy zatem ustaleń obowiązującego Studium.

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 w Baćkowie.

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**

Sporządzenie i uchwalenie zmiany Nr 7 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice ma na celu wskazanie zasad zagospodarowania terenu zlokalizowanego na nieruchomościach w obrębie geodezyjnym Baćkowice. Głównym celem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie ustaleń w zakresie korekty obsługi komunikacyjnej w postaci zmiany przebiegu projektowanej drogi klasy lokalnej wyznaczonej w obowiązującym planie, z uwagi na potrzebę dostosowania do istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego terenów w jej otoczeniu i dokonanego wtórnego podziału nieruchomości.

Planowana korekta przebiegu pasa drogi lokalnej (oznaczona symbolami 1KDD i 2KDD) nie spowoduje przerwania układu komunikacyjnego jaki został ustalony w obowiązującym planie.

W zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono zapisy, których celem jest ustalenie zasad kształtowania struktury zabudowy dotyczących między innymi intensywności zabudowy, geometrii nowo wydzielonych działek, maksymalnej wysokości zabudowy, obsługi komunikacyjnej, lokalizowania budynków na działce, 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, natomiast zwiększy potencjał i uniwersalność terenu.

### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zapisy planu miejscowego gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Parametry sprecyzowane w ustaleniach szczegółowych dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy i harmonijnie wpisują się w krajobraz kulturowy regionu a w tym też w samą miejscowość Baćkowice. W zakresie zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu w §9 uchwały ustalono: *nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowo wznoszonych*, a także zachowanie istniejącej zieleni w otwartych terenach nie inwestycyjnych.

Ponadto, ustalono: nakaz odprowadzania docelowo ścieków bytowych docelowo do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne.

Ochrona krajobrazu realizowana będzie poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz kształtowania obiektów nowo wznoszonych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych.

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, gdzie wprowadzono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. W zakresie tych regulacji znalazły się wymagania w zakresie:

- ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi;
- gospodarowania ziemią i wodami opadowymi;
- ochrony przed hałasem;

- uciążliwości inwestycji i emisji zanieczyszczeń.

#### 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.

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

W ramach ochrony zdrowia na całym obszarze objętym planem dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego wprowadzono zapisy dotyczące zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych, a w celu ochrony przed promieniowaniem i hałasem od stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ramach spełnienia wymagań dotyczących potrzeb osób niepełnosprawnych na całym obszarze objętym planem wprowadzono nakaz stosowania zasad projektowania uniwersalnego zwłaszcza na terenach/budynkach usług.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru zapewniającego dojazd do nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz poprzez dojścia i dojazdy zgodnie 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 projektowanej zmiany 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. 11 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 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 ustala zasady zapotrzebowania z zakresu zaopatrzenia w wodę. W zakresie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **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 optymalne dostosowanie do istniejącego układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem drodze odpowiedniej klasy technicznej. 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 przez transport samochodowy. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych.

- 2) lokalizowanie 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) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie. Obszar opracowania stanowi kontynuację teren o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującego ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Ponadto ustalenia planu uwzględniają możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – ponadto przygotowując projekt planu miejscowego 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. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

### **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, Rada Gminy w Baćkowicach podjęła uchwałę Nr XXII/114/16 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 28 czerwca 2016r. 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”. Przedmiotowa zmiana Nr 7 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice, będzie zgodna z wynikami oceny aktualności o której mowa wyżej, gdzie dopuszcza się opracowanie miejscowych planów w granicach administracyjnych sołectw lub ich części, zwłaszcza, że jest ona zgodna z ustaleniami projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice będącej w trakcie procedury uchwalenia na podstawie uchwały nr LX/317/23 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 31 stycznia 2023r.

### **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*” sporządzenia zmiany Nr 7 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.