

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ Rady Gminy Łączna

z dnia \_\_\_\_\_

**w sprawie zmiany Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – Gminy Łączna.**

### 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVI/225/2022 Rady Gminy Łączna z dnia 25 kwietnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - Gminy Łączna.

Głównym celem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie możliwości inwestycyjnych dla właścicieli nieruchomości i uwzględnienie kierunków rozwoju w zakresie polityki przestrzennej gminy. Obowiązujący Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna – przyjęty Uchwałą Nr 8/III/2004 Rady Gminy w Łącznej z dnia 6 kwietnia 2004 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 85, poz. 1301 z dnia 2 czerwca 2004 r.) pozostaje w sprzeczności z potrzebami inwestycyjnymi jakie wnoszą właściciele nieruchomości objętych zmianą planu oraz ustaleniami obowiązującego studium, ponieważ nie dopuszcza lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Uchwała ma na celu zmianę Miejscowego Planu zgodnie bieżącymi potrzebami inwestycyjnymi właścicieli nieruchomości i złożonymi wnioskami o zmianę sposobu zagospodarowania terenu, jednocześnie wskazując, że nie narusza zasad obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna przyjętego Uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18 lipca 2016 r. Zgodnie z zapisami w studium wskazuje się obszar terenu objętego zmianą jako obszary ośrodka aktywności ekonomicznej (oznaczone symbolem UAE) oraz obszar zabudowy mieszkalnej i usługowej (oznaczony symbolem UM) - co również wykazano w Analizie zasadności.

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 Łączna.

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 bjp 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 dostęp do dróg będących we władaniu gminy 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 zasad kształtowania

struktury zabudowy dotyczących między innymi intensywności zabudowy, geometrii nowo wydzielonych działek, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, nieprzekraczalnych linii zabudowy, obsługi komunikacyjnej, lokalizowania budynków na działce, formy i wykończenia architektury, 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, ponieważ zgodne są z przyjętym kierunkiem rozwoju tych terenów w obowiązującym studium o jakim mowa wyżej. Niezależnie plan wpisuje się zarówno w układ komunikacyjny jak i sposób przeznaczenia terenów w aktualnych obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bezpośrednio sąsiadujących z przedmiotowym planem.

## 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. W zakresie zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu w §10 i §12 uchwały planu ustalono zasady gospodarowania ściekami, odpadami stałymi, ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień. Ponadto ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowo wznoszonych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Teren objęty ustaleniami planu położony jest w granicach Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu który utworzono na mocy uchwały Nr XLIX/880/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. Obowiązują zatem zasady ochrony na terenie planu, w tym zakazy i odstępstwa 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 2 uchwały dotyczące:

- a) gospodarowania wodami opadowymi i ziemią;
- b) gospodarki wodno-ściekowej;
- c) gospodarki odpadami stałymi;
- d) zakazu 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;
- e) wymogów akustycznych na poszczególnych terenach;
- f) ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz cieków wodnych i melioracyjnych;
- g) ochrony wód podziemnych.

Ponadto w rozdziale 2 §9 uchwały wprowadzono zasady dotyczące ochrony środowiska oraz ochrony przyrody ze względu na położenie obszaru planu w granicach Suchedniowsko – Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Suchedniowsko – Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 415 „Górna Kamienna”, na terenie, którego obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, co uwzględniono w projekcie planu.

## 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 istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 5,0 m od obrysu stacji transformatorowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan wprowadza również zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym pobytym ludzi w odległości 15,0 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV, po obu jej stronach (pas techniczny). Stosownie do wniosków PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko – Kamienna, jakie wpłynęły na etapie opiniowania i uzgodnień planu, zapisy planu określają ograniczenia w zakresie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych względem sieci elektroenergetycznych WN, SN i nn.

W ustaleniach planu zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń terenu zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

W ramach spełnienia wymagań dotyczących potrzeb osób niepełnosprawnych na całym obszarze objętym planem wprowadzono nakaz stosowania zasad projektowania uniwersalnego zwłaszcza na terenach przestrzeni publicznych. Ponadto plan przewiduje konieczność wyznaczenia miejsc parkingowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z zapisami §14 ust. 5.

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.

Charakter planu i jego lokalizacja w przestrzeni gminy, wymagał aby aspekt ekonomiczny nie był jedynym kryterium tworzenia ustaleń planu. Kluczem do wydobycia potencjału terenów objętych planem, stało się uniwersalne spojrzenie na zagospodarowanie przestrzeni w okresie wieloletnim, kontekst krajobrazowy i zastany układ dróg.

#### 7) Prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną oraz tereny będące własnością gminy, 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 § 8 pkt 9 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, a także obiektów towarzyszących przestrzeniom publicznym takich jak zieleń urządzona, obiekty małej architektury, boiska sportowe, place zabaw, ścieżki rowerowe.

#### 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 ściekowej i deszczowej 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 § 15 ust. 1 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 magistralna sieć wodociągowa zasilana z ujęcia wody „Czerwona Górka”. 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 optymalny podział terenów mieszkalnych, obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne (sięgacze) i przypisanie 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 poprzez transport samochodowy. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z projektowanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych posiadających dostęp do istniejących dróg publicznych;
- 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 (drogi publiczne i centro twórcze przestrzenie osiedla).
- 3) zapewnienie na całym obszarze planu rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.
- 5)

### **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 Łączna podjęła uchwałę Nr XLIV/215/2018 Rady Gminy Łączna z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Łączna”. Przedmiotowa zmiana Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - Gminy Łączna, 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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna. Tym samym, realizacja uchwały nie będzie kolidować z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów, który sprecyzowany został w projekcie „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Łączna”

### **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 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Gminy Łączna 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.