

Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców – dot. działki 215/1 w Świerszczowie.

Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego stanowi realizację uchwały Nr V/48/15 Rady Gminy Cyców z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców.

Na podstawie wymienionej uchwały w dniu 9 listopada 2015 roku Wójt Gminy ogłosił przez obwieszczenie na stronie internetowej Gminy Cyców, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Cyców oraz przez ogłoszenie w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców.

Na całej powierzchni przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców, przyjęty uchwałą Nr XXVIII/173/01 Rady Gminy Cyców z dnia 16 listopada 2001 r.

Sporządzony projekt zmiany planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu z 2001 roku, w części znajdującej się w granicach obszaru objętego projektem uchwały.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru była potrzeba dostosowania ustaleń planu miejscowego do kierunków polityki przestrzennej, wyrażonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców”, które przewiduje na obszarze działki 215/1 w miejscowości Świerszczów zagospodarowanie pod zabudowę usługową, tereny sportu i rekreacji oraz tereny infrastruktury technicznej – tereny ujmowania i uzdatniania wody. W obrębie przedmiotowego terenu gmina planuje budowę szkoły oraz urządzenie boisk. Istniejące w obrębie terenu urządzenia wodociągowe przewiduje się do dalszej eksploatacji. Nowa inwestycja, planowana do realizacji w granicach zmiany planu, przyczyni się do wzrostu wyposażenia terenów w infrastrukturę społeczną, co przełoży się na wyższy standard życia mieszkańców. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast obecnie opracowywana zmiana planu w tym terenie została sporządzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz 778 z późn. zm.).

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego wpływa na zwiększenie terenów przeznaczonych pod usługi oraz pod tereny sportu i rekreacji w zakresie wyznaczonym w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców”, nie wpływa zaś na dotychczasowy układ komunikacyjny. Zmiana w planie miejscowym jest konieczna dla budowy szkoły.

Przedmiotowy projekt zmiany planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu zmiany planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w terenach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w § 5 projektu uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 projektu uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 projektu uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 projektu uchwały, jednocześnie nie

ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż takie nie występują w obszarze objętym zmianą planu;

- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §6 i §13 projektu uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Dla przedmiotowego terenu objętego zmianą planu ustalono jednorazową opłatę planistyczną od wzrostu wartości nieruchomości;
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod usługi wyłącznie niezbędnej części terenu będącej w dyspozycji gminy. Ustalone w zmianie planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z istniejącego użytkowania i zagospodarowania oraz stanu własnościowego terenów;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez wystąpienie o złożenie wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa do właściwych organów oraz poprzez uzgodnienie projektu zmiany planu w właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod usługi oraz tereny sportu i rekreacji – dające możliwość budowy szkoły wraz z towarzyszącymi obiektami sportowymi, będącej inwestycją celu publicznego, utrzymano również teren infrastruktury technicznej związany z zaopatrzeniem ludności w wodę;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §12 oraz §14 ust. 3 projektu uchwały. W zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego. W odpowiedzi za zamieszczone w dniu 27.02.2015 roku ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia w/w zmiany planu miejscowego, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, nie wpłynął żaden wniosek „indywidualny”. W odpowiedzi na zawiadomienia do instytucji uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu miejscowego wpłynęło 14 wniosków, które zostały uwzględnione lub częściowo uwzględnione. Po przygotowaniu projektu zmiany planu miejscowego został on poddany opiniowaniu i uzgodnieniom.

Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze zmiany planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. Nr 778 z późn. zm.), zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W dniach od 1 sierpnia 2016 r. do 30 sierpnia 2016 r. projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do projektu zmiany planu miejscowego były wyłożone do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wszyscy zainteresowani mieli możliwość zapoznania się z projektem. W trakcie trwania wyłożenia projektu do publicznego wglądu odbyła się również dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu i w prognozie oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu wyznaczono termin w którym można składać uwagi do projektu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wraz z informacją o możliwości wnoszenia uwag w postaci elektronicznej. W wyznaczonym terminie do 13 września 2016 r. do projektu nie wpłynęły żadne uwagi.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia zmiany planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonywana w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu

nadzorczo wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego;

- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu zawarte w §12 ust. 1 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz §14 ust. 3.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności, przy uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego oraz uwzględnienie istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowanego projektu zmiany planu miejscowego. Projekt zmian planu przewiduje przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową oraz usługi sportu i rekreacji, a także utrzymanie istniejącego terenu ujęcia wody. Jest to zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cynców”.

Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie zostanie zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w sporządzaniu projektu poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, a także udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań uwag, a także ewentualnie zgłoszenie uwag do przedmiotowego projektu zmiany planu.

Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano oceny wpływu uchwalenia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana z uwzględnieniem wymogów wynikających z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została również przygotowana prognoza oddziaływania zmiany planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została poddana zaopiniowaniu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi publicznej dla których ranga i znaczenie drogi, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie planu miejscowego i przepisów odrębnych. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w przypadku przedmiotowego projektu zmiany planu nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu, gdyż projekt zmiany planu nie przewiduje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego projektu zmiany planu nie ma możliwości wypełnienia tego wymogu, gdyż projekt zmiany planu miejscowego nie obejmuje żadnych dróg;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Obszar opracowania zmiany planu miejscowego dotyczy działki na której już znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej związanej z ujmowaniem i uzdatnianiem wody. Teren wyposażony jest w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dzięki czemu lokalizacja nowych obiektów budowlanych nie będzie wymagać rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, ponadto teren ma bardzo dobrą dostępność komunikacyjną – możliwość obsługi komunikacyjnej z drogi gminnej o utwardzonej nawierzchni.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

„Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców” została zatwierdzona uchwałą Nr XV/124/2016 Rady Gminy Cyców z dnia 24 listopada 2016 r. Ocena ta została opracowana w oparciu o wymagania wynikające z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/173/01 Rady Gminy Cyców z dnia 16 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Cyców. Bieżące ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców dla terenu objętego projektem zmiany planu miejscowego zostały przyjęte Uchwałą Nr XXIV/167/05 Rady Gminy Cyców z dnia 28 kwietnia 2005 r. Zmiany wprowadzane do studium późniejszymi uchwałami nie odnosiły się do przedmiotowego terenu działki 215/1 w Świerszczowie. Zgodnie z informacjami zawartymi w „Ocenie aktualności studium...” ustalenia planu zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/173/01 Rady Gminy Cyców z dnia 16 listopada 2001 r. nie spełniają wszystkich wymagań dotyczących zakresu, materiałów planistycznych, skali opracowania oraz standardów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku przedmiotowego terenu objętego projektem planu miejscowego ustalenia planu obowiązującego odbiegają od kierunków polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców. W związku z powyższym wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z „Oceną aktualności...”. Uchwałą Nr XV/124/15 z dnia 24 listopada 2016 r. Rada Gminy Cyców stwierdziła potrzebę aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Cyców, uwzględniających potrzeby i możliwości rozwoju Gminy Cyców.

Na potrzeby uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania została ponadto opracowana „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców”, w której:

- 1) przedstawiono informacje o obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przeprowadzono analizę ustaleń planistycznych,
- 3) przedstawiono informacje o wnioskach o zmianę,
- 4) przeanalizowano stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cyców,
- 5) przeanalizowano zasadność przystąpienia do sporządzenia planu,
- 6) określono zakres prac planistycznych,
- 7) ustalono materiały geodezyjne niezbędne do opracowania zmiany planu.

Analiza, o której mowa jest elementem składowym dokumentacji formalnoprawnej, podlegającej ocenie zgodności z prawem.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż wprowadzana zmiana planu miejscowego wywoła znaczące skutki finansowe dla budżetu gminy.

Koszt budowy szkoły i zagospodarowania terenu wokół szkoły, według kosztorysu inwestorskiego, wynosi 5 164 130,70 zł. Gmina planuje sfinansować tą inwestycję ze środków własnych w 15%, pozostałe środki zamierza pozyskać z Regionalnego Programu Operacyjnego oraz

z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska.

Przeprowadzona analiza wykazała, że stan urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w gminie Cyców pozwala na realizację inwestycji w obszarze objętym zmianą planu, bez ponoszenia dodatkowych kosztów przez gminę, związanych z budową nowych urządzeń źródłowych (ujęcia wody i stacje uzdatniania wody) lub oczyszczalni ścieków, a jednocześnie przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania urządzeń już istniejących.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będzie motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Procedura formalnoprawna jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

Opracowany projekt zmiany planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cyców”, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych i graficznych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt zmiany planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt zmiany planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.