

Uzasadnienie

I. OPIS SPOSOBU REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 - 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców obejmuje teren o powierzchni około 8,7 ha, zlokalizowany w obrębie Niwy. Teren objęty planem został wskazany w załączniku do uchwały Nr X/105/19 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ulicy Mokrej w Szczercowie,

Liczne wnioski o zmianę planów miejscowych - zgłaszane na przestrzeni ostatnich kilku lat przez właścicieli nieruchomości - oraz zmieniające się - wraz z upływem czasu - uwarunkowania, zmusiły Gminę do rewizji prowadzonej przez nią polityki przestrzennej. Skutkiem tej rewizji było sformułowanie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego i przyjęcie uchwałą Nr XLV/405/14 Rady Gminy Szczerców z dnia 4 listopada 2014 r. zmiany studium, a następnie przystąpienie do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o zaktualizowane zapisy tego studium.

1. REALIZACJA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Niniejszy plan miejscowy obejmuje niewielki powierzchniowo teren, mimo to zapewnia - poprzez swoje ustalenia - ochronę walorów krajobrazowych obszaru, uwzględnia także wymagania związane z kształtowaniem ładu przestrzennego nie tylko w granicach planu, ale także w jego sąsiedztwie. Projekt planu bowiem:

- wprowadza zasady dotyczące zagospodarowania terenów – w tym lokalizowania nowych budynków, porządkując zachodzące w tej części gminy procesy urbanizacyjne i zapewniając odpowiednią jakość powstającej w ten sposób przestrzeni;
- wskazuje do zabudowy tereny częściowo zurbanizowane (zabudowane) i stanowiące kontynuację istniejącej strefy zurbanizowanej gminy (położone na obrzeżach istniejących skupisk zabudowy);
- umożliwia wykorzystanie istniejącej, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, infrastruktury technicznej, poprzez jej modernizację i rozbudowę, co zapewni dostęp do mediów nieruchomościom zlokalizowanym w granicach opracowania;
- umożliwia ochronę obszaru przed zanieczyszczeniem wizualnym dzięki ustalonym zasadom porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- ustala intensywność i wysokość zabudowy oraz pozostałe gabaryty obiektów budowlanych w nawiązaniu do uwarunkowań wynikających z istniejącego sposobu zagospodarowania obszaru opracowania i jego sąsiedztwa;
- ustala zasady kształtowania zabudowy, których realizacja skutkować będzie powstawaniem obiektów o formie architektonicznej korespondującej z istniejącą zabudową i krajobrazem całej gminy;
- obowiązuje użytkowników budynków wznoszonych na obszarze opracowania do urządzenia przynajmniej 25% terenów budowlanych w formie powierzchni biologicznie czynnej, zapewniając tym samym znaczny udział zieleni w zagospodarowaniu terenów zainwestowanych zabudową.

Realizacja ustaleń planu przyczyni się zatem do ochrony ładu przestrzennego, a także do ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru opracowania i jego sąsiedztwa.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami oraz ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Ochrona zasobów środowiska, w tym gospodarowanie wodami.

Obszar opracowania obejmuje głównie tereny już – w jakimś stopniu – przekształcone w wyniku działalności człowieka, położone poza granicami obszarów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody. Nie występują tu żadne obiekty objęte prawną formą ochrony, a z uwagi na wysoki stopień antropizacji tych terenów i ich bezpośredniego sąsiedztwa, prawdopodobieństwo występowania roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną gatunkową jest znikome. Wymagana ochrona zasobów środowiska zostanie zapewniona dzięki wynikającym z treści planu zasadom gospodarowania przestrzenią (opisanym w punkcie 1.1.).

Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

W obszarze objętym planem nie występują ani grunty leśne, ani też grunty rolne klas I-III chronione na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Reasumując, plan nie zawiera zapisów lub rozstrzygnięć, które w jakikolwiek sposób naruszałyby przepisy

ustawy – Prawo ochrony środowiska czy innych aktów prawnych związanych z szeroko rozumianą ochroną środowiska. Realizacja jego ustaleń powinna raczej przyczynić się do poprawy stanu środowiska naturalnego, a nie do jego pogorszenia.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu nie występują: obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków, do gminnej ewidencji zabytków, zinventaryzowane stanowiska archeologiczne ani też dobra kultury współczesnej. Uwarunkowania stanu istniejącego (brak szczególnych walorów architektoniczno – historycznych) powodują, iż brak jest podstaw do objęcia terenów położonych w granicach planu ochroną, poprzez ustalenie na nich strefy ochrony konserwatorskiej.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować powstaniem zagrożeń ani nie będzie mieć wpływu na zdrowie ludzi zarówno w obszarze objętym planem, jak i w jego otoczeniu. W powyższym zakresie rozstrzygnięcia projektu planu umożliwiają:

- doposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę wodociągową, poprzez tworzenie warunków dla modernizacji i rozbudowy istniejących sieci - zaopatrywanie w wodę całości obiektów służy ochronie środowiska (eliminacja poboru wody z indywidualnych ujęć) oraz ochronie zdrowia ludzi (spełnienie wymagań i standardów sanitarnych);
- doposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę kanalizacyjną, poprzez tworzenie warunków dla modernizacji i rozbudowy istniejących sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej - umożliwi to wyeliminowanie powierzchniowego odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i oczyszczanie ich przed odprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przez obowiązujące prawo;
- wykluczenie sytuowania na obszarze objętym planem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie także i lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- utrzymanie wolnych od zabudowy stref napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, celem eliminacji ich niekorzystnego promieniowania elektromagnetycznego.

Te i pozostałe zapisy projektu planu zapewniają oczekiwaną ochronę środowiska oraz wymagany prawem stan sanitarny tychże obszarów, a więc i ochronę zdrowia ludzi.

Plan uwzględnia także – w zakresie swoich właściwości - potrzeby osób niepełnosprawnych. W treści uchwały ustala się obowiązek zapewnienia, dla terenu zabudowy usługowej, miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego.

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia, tworzy warunki dla zagospodarowania terenów stanowiących własność zarówno prywatną jak i gminną. Jego treść powstaje w oparciu o obowiązującą, sformułowaną w *studium uwarunkowań* politykę przestrzenną gminy. Wszystkie ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z uwzględnienia przez gminę – w zakresie na jaki pozwala jej ustawodawstwo – potrzeb nie tylko lokalnej społeczności, ale także szerszej rozumianego interesu publicznego. W tym przypadku uwzględnienie interesu publicznego polegać będzie na:

- ochronie obszaru opracowania i jego sąsiedztwa przed chaotycznym zainwestowaniem,
- ochronie obszaru opracowania i jego sąsiedztwa przed degradacją krajobrazu,
- tworzeniu warunków dla rozbudowy infrastruktury technicznej.

Działania powyższe powinny się także przełożyć na podniesienie wartości nieruchomości wchodzących w skład obszarów objętych planem.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan miejscowy uwzględnia – w zakresie swoich właściwości – potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W treści jego ustaleń dopuszcza się bowiem, w granicach wszystkich terenów stanowiących obszar opracowania, budowę elementów infrastruktury technicznej - w tym także infrastruktury służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną oraz zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

1.7. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej w której zlokalizowany jest wodociąg i kanalizacja sanitarna oraz sieć elektroenergetyczna. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości zainwestowane, które w posiadają niezbędną infrastrukturę techniczną pozwalającą na realizację ustalonego przeznaczenia oraz tereny niezainwestowane, dla których konieczna będzie rozbudowa infrastruktury technicznej zlokalizowanej

w ul. Mokrej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

1.8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zasady prowadzenia procedury planistycznej, w tym obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem (oraz sposób w jaki udział ten ma zostać zapewniony) regulują m.in. przepisy *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zgodnie z w/w ustawą sporządzający projekt planu ma obowiązek ogłosić w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowy przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

Ogłoszenie oraz obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu ukazało się 20 września 2019 r. Zostało zamieszczone w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeniowej Urzędu Gminy w Szczercowie oraz w internetowym Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. Ogłoszenie informowało o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy w siedzibie Urzędu Gminy oraz o możliwości składania wniosków do planu. W terminie wyznaczonym przez Wójta tj. do 15 października 2019 r., nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące terenów objętych planem.

Ponadto w ogłoszeniu poinformowano – na podstawie art. 39 ust. 1, w związku z art. 46, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) o równoległe prowadzonej strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. W ramach strategicznej oceny opracowywana jest prognoza oddziaływania na środowisko do planu, w przypadku której także przewidywano możliwość składania wniosków.

Realizując ustawowy obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w planowaniu przestrzennym, Gmina jest zobligowana do zapewnienia tego udziału, także i na późniejszych etapach procedury. Niezależnie od powyższego, z dokumentacją sprawy można się zapoznać na bieżąco w siedzibie Urzędu Gminy Szczerców.

1.9. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan tworzy warunki dla realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej. W granicach wszystkich terenów objętych opracowaniem, możliwe będzie – na podstawie ustaleń planu – wykonanie niezbędnych elementów infrastruktury wodociągowej, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby. Plan nie wprowadza barier dla ewentualnej rozbudowy gminnych sieci wodociągowych, zatem umożliwia – w zakresie swoich właściwości - obsługę obiektów, położonych w obszarze opracowania i jego sąsiedztwie, przy pomocy gminnych wodociągów. Można zatem stwierdzić, iż plan bierze pod uwagę potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

2. REALIZACJA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY.

Analiza i ocena istniejącego zagospodarowania terenu, analiza uwarunkowań środowiskowych, społecznych, ekonomicznych, struktury własnościowej, a także analiza uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego przeprowadzone zostały – w szerszej skali - na potrzeby nowej edycji studium uwarunkowań i pozwoliły na sformułowanie – w dokumencie przyjętym w 2014 r. - głównych wytycznych do planów, uwzględniających zarówno szeroko rozumiany interes publiczny, jak i interesy prywatnych właścicieli (wyrażane we wnioskach składanych jeszcze przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu). Podobne analizy – już na potrzeby niniejszego opracowania – zostały przeprowadzone przed sporządzeniem projektu planu i pozwoliły na sformułowanie jego ustaleń.

Procedura prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy umożliwiła – z kolei - właściwym instytucjom i organom, jak również użytkownikom terenów, składanie wniosków do projektu planu, zapewniając, tym samym, udział społeczeństwa w procedurze planistycznej.

3. REALIZACJA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY.

Tereny składające się na obszar objęty projektem planu są albo już zainwestowane, albo też sąsiadują z terenami już zabudowanymi. Zrealizowane w tym rejonie elementy infrastruktury – zarówno komunikacyjnej jak i technicznej, mogą spowodować nasilenie się presji urbanizacyjnej. Niniejszy plan pozwoli na uporządkowanie tych procesów i stworzenie atrakcyjnej przestrzeni mieszkalnej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturę.

Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych – wojewódzkiej nr 483 oraz gminnych ul. Mokrej oraz Słonecznej. Obsługa nieruchomości położonych w granicach planu będzie wymagała niewielkiej rozbudowy istniejącego systemu transportowego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne

wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu – cały obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych; istnieje możliwość obsługi tych terenów środkami transportu publicznego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapisy szczegółowe dla wszystkich dróg publicznych umożliwiają urządzenie w ich obrębie chodnika, a także realizację innych elementów infrastruktury drogowej takich jak np. ścieżki rowerowe, na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej - zabudowa realizowana będzie na ekstensywnie zabudowanych obrzeżach istniejących skupisk zabudowy o wykształconej, zwartej strukturze; na terenach charakteryzujących stosunkowo dobrym – na tle całej gminy - dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

II. ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANU Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY.

Aktualna *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Szczerców* stanowi załącznik do Uchwały Nr XV/147/16 Rady Gminy Szczerców z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczerców oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zmienionej Uchwałą Nr XXI/223/16 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 sierpnia 2016 r. Plan nie zawiera ustaleń, które mogłyby w jakikolwiek sposób kolidować z zapisami w/w dokumentu.

III. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający projekt planu zobowiązany jest do opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Jest to dokument, który w całości poświęcony jest problematyce wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w szczególności zaś na budżet gminy. Szczegółowa analiza pozwala oszacować zarówno koszty - związane przede wszystkim z realizacją inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - jak i ewentualne wpływy do budżetu.

Podsumowując treść prognozy skutków finansowych dla niniejszego planu należy stwierdzić, iż przewidywane koszty, jakie gmina będzie musiał ponieść, wiązać się będą z: modernizacją i rozbudową fragmentów dróg publicznych położonych w granicach planu oraz z rozbudową systemów infrastruktury technicznej. Spodziewane przychody, wynikające z realizacji ustaleń planu, stanowiąc będą przede wszystkim wpływy z podatków (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości lub podatek od nieruchomości), zasilające gminny budżet. Szacunkowe koszty oraz szacunkową wartość przychodów określono w prognozie skutków finansowych i wynika z nich, iż w 20-letniej perspektywie realizacji ustaleń planu (zakładając dalszą intensyfikację procesów inwestycyjnych) wpływy do budżetu powinny przewyższyć nakłady, jakie gmina będzie musiała ponieść.

Nie przewiduje się żadnych innych skutków, mogących mieć wpływ na finanse publiczne, wynikających z realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców.