

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w Gminie Szczerców

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LI/530/23 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w Gminie Szczerców, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego studium, planów miejscowych oraz istniejącego zagospodarowania i wielkości działek. W granicach obszaru objętego planem plan obejmuje ochroną fragmenty pierzei ulicy Źródlanej i ul. Częstochowskiej dla której ustalono obowiązującą linię zabudowy.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Część obszarów objętych planem jest zabudowana jednak nie posiadają one szczególnych walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Jedynie obszary na załączniku nr 3 mogą stanowić element zagospodarowania warty ochrony. Obszary te stanowią fragmenty pierzei ulic Źródlanej i Częstochowskiej, dlatego w celu ochrony istniejących pierzei tych ulic plan ustala obowiązujące linie zabudowy. Dla wszystkich obszarów objętych planem ustalono zakaz stosowania pokryć dachowych budynków i wiat w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla części terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikację ochrony akustycznej.

W granicach obszarów objętych planem nie występują pomniki przyrody, ani powierzchniowe formy ochrony przyrody.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

Plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wpisanego do wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków oraz strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);

Przez obszar planu przechodzą linie elektroenergetyczne średniego napięcia dla których ustalono strefę ochronną od linii w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Projekt planu ustala, że przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej. Dla terenów na których plan ustala możliwość lokalizacji usług, ustalono minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w granicach struktur funkcjonalno – przestrzennych miejscowości z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz w większości przypadków istniejącej infrastruktury technicznej. Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową spowoduje wzrost wartości nieruchomości co jest korzystne zarówno dla właścicieli nieruchomości, jak i Gminy Szczerców, która przy sprzedaży nieruchomości przez osoby prywatne lub firmy, może pobrać rentę planistyczną. Dodatkowo nowe tereny usług mogą stworzyć nowe miejsca pracy dla okolicznych mieszkańców i być źródłem dodatkowych dochodów Gminy Szczerców.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszary objęte planem nie obejmują terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczą z takimi terenami.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami studium i wnioskami właścicieli nieruchomości oraz z koniecznością wyeliminowania zapisów w obowiązujących planach, które mocno ograniczają, lub uniemożliwiają pełne wykorzystanie nieruchomości na cele budowlane. Dodatkowo teren działki nr ew. 2613

obr. Szczerców przeznaczono pod zieleń urządzoną oraz teren obsługi komunikacji (parking), zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem.

- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Na obszarach objętych planem lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie występuje infrastruktura elektroenergetyczna, wodociągowa i częściowo kanalizacyjna. Zdecydowana większość nieruchomości objętych planem posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Szczerców uchwały Nr LI/530/23 z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w Gminie Szczerców ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu do dnia 29 stycznia 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca 2024 r. do 29 lipca 2024 r. Dnia 23 lipca 2024 r. w Urzędzie Gminy w Szczercowie ul. Pułaskiego 8, 97-420 Szczerców odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 12 sierpnia 2024 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Szczerców.

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Przez obszary objęte planem lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie przechodzą wodociągi m.in. o średnicy 220, 200, 110 i 90 mm wraz z odgałęzieniami które zapewniają dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w granicach struktur funkcjonalno – przestrzennych miejscowości z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz w większości przypadków istniejącej infrastruktury technicznej. Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową spowoduje wzrost wartości nieruchomości co jest korzystne zarówno dla właścicieli nieruchomości, jak i Gminy Szczerców, która przy sprzedaży nieruchomości może pobrać rentę planistyczną. Dodatkowo nowe tereny usług mogą stworzyć nowe miejsca pracy dla okolicznych mieszkańców i być źródłem dodatkowych dochodów Gminy Szczerców. Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami studium i wnioskami właścicieli nieruchomości oraz z koniecznością wyeliminowania zapisów w obowiązującym planie, które mocno ograniczały, lub uniemożliwiały pełne wykorzystanie nieruchomości na cele budowlane. Dodatkowo teren działki nr ew. 2613 obr. Szczerców przeznaczono pod zieleń urządzoną oraz teren obsługi komunikacji (parking), zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. W granicach obszarów objętych planem nie występują pomniki przyrody, powierzchniowe formy ochrony przyrody ani obiekty objęte ochroną konserwatorską.

Po podjęciu przez Radę Gminy Szczerców uchwały Nr LI/530/23 z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w Gminie Szczerców ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu do dnia 29 stycznia 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca 2024 r. do 29 lipca 2024 r. Dnia 23 lipca 2024 r. w Urzędzie Gminy w Szczercowie ul. Pułaskiego 8, 97-420 Szczerców odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 12 sierpnia 2024 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i zostanie przesłany celem zaopiniowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Część obszarów objętych planem są już zabudowane i stanowią część istniejących wykształconych struktur funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Szczerców, Szczercowska Wieś, Podklucze, Grudna Załuże. Ustalenia planu pozwolą lepiej wykorzystać nieruchomości.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Opracowanie planu dla działek w obrębach Szczerców, Szczercowska Wieś, Podklucze, Grudna Załuże, Gmina Szczerców wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą 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 miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Istniejąca oraz planowana zabudowa posiada obsługę z istniejących dróg publicznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia części istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów działek. W obszarze planu występuje infrastruktura wodociągowa, elektroenergetyczna oraz częściowo kanalizacyjna. Obszary objęte planem posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości zajdzie konieczność rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej lub deszczowej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Ustalono stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.