

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR

Rady Gminy Ksawerów z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r. obejmuje teren jednej działki o numerze ewidencyjnym 2162/23, zlokalizowanej w północno – zachodniej części Ksawerowa. Opracowaniem objęto obszar o powierzchni około 0,7 ha, stanowiący fragment największego gminnego centrum produkcyjno – usługowego, rozciągającego się na północ od ulicy Szkolnej. Do opracowania niniejszej zmiany planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr V/26/2015 Rady Gminy Ksawerów z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy Ksawerów z dnia 20 października 2005 r.

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.

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

- wskazuje do zabudowy tereny już w znacznym stopniu zurbanizowane i przekształcone;
- 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.

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 teren już znacznie przekształcony w wyniku działalności człowieka i położony 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.). Do ochrony tej przyczyni się także tworzenie – poprzez ustalenia planu – warunków do intensyfikacji zabudowy w miejscach, w których zabudowa taka już funkcjonuje - w oparciu o istniejące systemy komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

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, dobra kultury współczesnej, ani też zinwentaryzowane stanowiska archeologiczne. W najbliższym otoczeniu obszaru objętego planem znajduje się natomiast jeden obiekt rejestrowy – pałac Oskara Kindlera. Dlatego też plan wprowadza – na całym obszarze działki 2162/23 - strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji „E” dla tego pałacu. Ustalone w planie ograniczenia zapewnić powinny właściwą ochronę obiektowi wpisanemu do rejestru zabytków oraz jego najbliższemu otoczeniu.

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 przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie także (pośrednio) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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 miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej 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 prywatną - w oparciu o 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 objętej 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 obszaru 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, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

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

Formułując zapisy planu uwzględniono potrzeby związane z rozwojem infrastruktury technicznej - tak w obszarze opracowania, jak i w jego sąsiedztwie. W treści ustaleń ogólnych, w §6 uchwały, dopuszcza się możliwość realizacji - na zasadach określonych w przepisach odrębnych - nowych elementów infrastruktury technicznej, w tym także niezbędnych dla funkcjonowania, modernizacji lub rozbudowy systemów infrastruktury technicznej położonych poza obszarem objętym planem.

Tak sformułowane zapisy umożliwią realizację elementów infrastruktury technicznej (w tym m.in. sieci szerokopasmowych) również w przypadku tych inwestycji, których realizacja nie była możliwa do

przewidzenia na etapie sporządzania planu miejscowego.

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 Wójt ma obowiązek ogłosić w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo 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 niniejszej zmiany planu ukazało się 10 maja 2016 r. Zostało zamieszczone w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeniowej Urzędu Gminy w Ksawerowie 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 wpłynął jeden wniosek dotyczący terenu objętego planem. O sposobie jego rozpatrzenia informują dokumenty stanowiące element dokumentacji planistycznej.

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 o równoległe prowadzonej strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. W ramach strategicznej oceny opracowywana jest prognoza oddziaływania na środowisko do planu, dla której także przewidziano 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 Ksawerów.

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

Plan tworzy warunki dla realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej. W granicach terenu objętego 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 gruntów przeprowadzone zostały na początkowym etapie prac nad planem i pozwoliły na sformułowanie głównych wytycznych do planu, uwzględniających zarówno szeroko rozumiany interes publiczny, jak i interesy prywatnych właścicieli. Procedura prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy umożliwiła – z kolei - właściwym instytucjom i organom składanie wniosków do projektu planu.

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

Obszar objęty projektem zmiany planu zalicza się do terenów dość intensywnie przekształconych w wyniku działalności człowieka (zurbanizowanych). Co więcej, teren ten objęty jest obowiązującym planem miejscowym, który już przeznaczył go do zainwestowania. Plan nie zmieni zatem w istotny sposób areału gruntów do zabudowy na terenie gminy Ksawerów.

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 – teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych, jego obsługa nie będzie wymagała budowy nowego systemu transportowego, może się bowiem odbywać w oparciu o istniejący układ drogowy;

2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej - zabudowa realizowana będzie w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, na obszarze 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.

Spełnienie pozostałych wymagań art. 1 ust. 4 pkt 2 i 3 nie leży we właściwościach niniejszego planu miejscowego, z uwagi na jego uwarunkowania i skalę opracowania. Plan nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. W granicach planu znalazła się tylko jedna działka stanowiąca własność prywatną, jego ustalenia zatem nie mają wpływu na kształtowanie gminnych systemów komunikacji pieszej czy rowerowej.

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

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „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”. Następnie „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych”.

Aktualna Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ksawerów stanowi załącznik do Uchwały Nr L/357/2017 Rady Gminy Ksawerów z dnia 26 lipca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Ksawerów. Plan nie zawiera ustaleń, które mogłyby w jakikolwiek sposób kolidować z zapisami w/w dokumencie.

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 należy stwierdzić, iż nie przewiduje się aby realizacja ustaleń niniejszego planu generowała jakiegokolwiek koszty dla gminy. 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. Szacunkową wartość przychodów określono w prognozie skutków finansowych w 20-letniej perspektywie realizacji ustaleń planu (zakładając dalszą intensyfikację procesów inwestycyjnych).

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