

**Uzasadnienie do Uchwały Nr 29/209/18 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 24 sierpnia 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 3A Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz.**

Uchwalana **zmiana Nr 3A Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz**, stanowi ponownie przedstawioną do uchwalenia część zmiany Nr 3 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz, uchwaloną Uchwałą Nr 21/207/17 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 31 sierpnia 2017 r., *uznaną na mocy Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Świętokrzyskiego znak: SPN.III.4130.43.2017 z dnia 30 października 2017 r. za niezgodną z prawem, ze względu na istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.*

Część projektu uznana za niezgodną z prawem została poprawiona i poddana częściowemu powtórzeniu procedury planistycznej w celu ponownego uchwalenia tej części planu.

Dla potrzeb sporządzenia zmiany Nr 3 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz", zostały sporządzone:

- „Opracowanie Ekofizjograficzne do zmiany Nr 3 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz”;

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany Nr 3 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz”;

- „Prognoza skutków ekonomicznych uchwalenia zmiany Nr 3 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz”;

stanowiące szczegółowe analizy, dotyczące również terenu sołectwa Ludwinów, objętego **zmianą Nr 3A Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz.**

Wprowadzone, w ramach powtórzonej procedury planistycznej, zmiany w obrębie terenu sołectwa Ludwinów, w formie **zmiany Nr 3A Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz**, ze względu na nieznaczną korektę ustaleń planu, nie spowodowały potrzeby sporządzania nowych opracowań powiązanych z trybem uchwalania planów miejscowych, określonych wyżej.

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem.**

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

## **Ad 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**Zgodnie z art. 1 ust. 2 w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:**

### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;**

W planie zostały określone w § 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określające w szczególności:

- zasady właściwego kształtowania zabudowy w granicach planu;
- wysokości projektowanych budynków i innych obiektów i urządzeń budowlanych;
- rodzaje dachów, kąty nachylenia połaci dachowych oraz ich kolorystykę i rodzaj materiałów;
- kolorystykę elewacji, rodzaje materiałów wykończeniowych projektowanych budynków i ogrodzeń oraz elementów małej architektury;
- minimalne parametry wielkości potencjalnych działek i minimalne szerokości frontu działek;
- maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- minimalne powierzchnie biologicznie czynne;
- potrzebę udziału zieleni dekoracyjnej w granicach działek.

Realizacja zabudowy uwzględniająca powyższe ustalenia gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego w granicach planu.

Parametry części działek istniejących w obrębie terenu objętego planem pozwalają na swobodną realizację zabudowy w ich obrębie. Dla części terenów określonych w planie na terenie Ludwinowa niezbędne będzie scalenie działek sąsiadujących w celu swobodnej lokalizacji projektowanego programu inwestycyjnego.

Sposób zagospodarowania terenu w obrębie planu gwarantuje właściwy dostęp poszczególnych działek do istniejącego układu komunikacyjnego w tym w oparciu dodatkową komunikację wewnętrzną gwarantującą właściwą obsługę komunikacyjną nowych terenów budowlanych, nawiązującą do istniejącego podstawowego układu komunikacyjnego gminy Małogoszcz.

### **2) walory architektoniczne i krajobrazowe;**

Ustalenia określone powyżej, stosowane w projektach budowlanych obiektów lokalizowanych w granicach planu i zagospodarowaniu działek, gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

### **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

W planie zostały określone w § 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określające w szczególności:

- obowiązek racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju;
- ochronę ilościową i jakościową zasobów wód podziemnych na obszarze GZWP Nr 409 „Niecka Miechowska SE”;
- ochronę terenów sąsiadujących z planem, stanowiących lasy i grunty rolne przeznaczone do zalesienia, przed zbyt bliską zabudową zagrażającą bezpieczeństwu pożarowemu lasów;
- ograniczenia hałasowe dla terenów zabudowy wynikające z obowiązujących przepisów.

Ponadto na terenie objętym planem występują lasy i grunty leśne, przewidziane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu. Dla części gruntów leśnych uzyskano zgodę na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne. Przeważającą część terenu objętego planem stanowią grunty rolne niskich klas bonitacyjnych (IV-VI) nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze i nieleśne.

#### **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

W granicach terenów objętych planem nie występują żadne obiekty objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz dobra kultury współczesnej, wymagające szczególnej ochrony.

#### **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;**

W powyższym zakresie, w projekcie planu znajdują się zapisy umieszczone w różnych rozdziałach planu, określające dopuszczalne normy hałasowe dla terenów zlokalizowanych w granicach planu, zapisy zobowiązujące do ochrony zasobów wód podziemnych GZWP 409, stanowiących źródło wody służące zaopatrzeniu w wodę mieszkańców oraz zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej dla mieszkańców terenów budowlanych.

Ustalenia planu zawierają również wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa.

Ustalenia planu obligują do uwzględniania wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające m.in. z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na terenie objętym planem nie występują zagrożenia wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Ochrona potrzeb osób niepełnosprawnych, wynikająca z ogólnie obowiązujących przepisów budowlanych (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) zostanie zagwarantowana w projektach budowlanych poszczególnych obiektów stosownie do potrzeb.

#### **6) walory ekonomiczne przestrzeni;**

Walory ekonomiczne przestrzeni to cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Czynniki takimi są niewątpliwie przeznaczenie nieruchomości, jej położenie, infrastruktura komunikacyjna, charakter sąsiedztwa, znajdujące się w jej granicach zasoby oraz urządzenia infrastruktury technicznej, wpływające bezpośrednio na wzrost lub spadek jej wartości ekonomicznej.

W przypadku terenów pozostawionych w dotychczasowym użytkowaniu walory ekonomiczne przestrzeni zmieniają się nieznacznie, głównie poprzez zaprojektowane takie lub inne sąsiedztwo.

Istotne znaczenie dla walorów ekonomicznych przestrzeni będzie miało przeznaczenie terenów określonych w planie jako nowe tereny rozwojowe o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. W ww. przypadku walory ekonomiczne przestrzeni ewidentnie wzrosną. Przełoży się to m.in. na wzrost potencjalnych podatków od nieruchomości płaconych do gminy.

W wyniku przedmiotowego opracowania nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości. Sytuacje poszerzenia pasów drogowych kosztem nieruchomości zlokalizowanych w bezpośrednim ich sąsiedztwie lub wyznaczenia dróg wewnętrznych

obsługujących komunikacyjnie nowe tereny, jest środkiem do uzyskania wzrostu wartości nieruchomości przeznaczonej ustaleniami planu na cele inwestycyjne.

### **7) prawo własności;**

Tereny objęte planem w przeważającej części stanowi własność prywatną.

Układ komunikacyjny obsługujący tereny przewidziane pod zabudowę stanowi własność Skarbu Państwa we władaniu Zarządu Dróg Powiatowych w Jędrzejowie w przypadku drogi powiatowej. Droga gminna stanowi własność Urzędu Gminy w Małogoszczu.

Przeznaczenie pozostałych terenów na konkretne cele wynikało głównie z kierunków rozwoju określonych w obowiązującym Studium... wynikających ze zgłoszonych wniosków w trakcie sporządzanej analizy aktualności dokumentów planistycznych czy sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Małogoszcz

### **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

W planie zostały określone w § 20. Ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa dotyczące w szczególności:

- przewidywania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwości adaptacji pomieszczeń piwnicznych i innych dla potrzeb realizacji ukryć przed promieniowaniem jonizującym, realizowanych w okresie specjalnym przez właścicieli posesji w oparciu o wydane instrukcje;
- zapewnienia pełnej przelotowości istniejącego i projektowanego układu sieci dróg obsługujących zabudowę, umożliwiających sprawną ewakuację ludności oraz manewry sił ratowniczych;
- zapewnienia dostępu do awaryjnych studni wody pitnej lub wytypowania ich z już istniejących, zlokalizowanych w odległości od miejsc zamieszkania ludności nie większej niż 800 metrów;
- zapewnienie dostępności osiedla do systemów alarmowania funkcjonujących na terenie gminy oraz włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń (obszar objęty planem znajduje się w zasięgu słyszalności syren alarmowych);
- przysposabiania do potrzeb zaciemniania i wygaszania projektowanej do budowy nowej instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego.

### **9) potrzeby interesu publicznego;**

Biorąc pod uwagę definicję interesu publicznego jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”, należy stwierdzić, że sporządzony plan zapewni w części zobiektywizowane potrzeby lokalnej społeczności oraz ponadlokalnej w zakresie dostępu do nowych terenów budownictwa jednorodzinnego, letniskowego czy usługowego, stwarzając im potencjalne miejsca zakładania nowych gospodarstw domowych na terenie atrakcyjnym krajobrazowo, dobrze powiązanym z podstawowym układem komunikacyjnym z dostępem do podstawowych mediów technicznych.

Tereny objęte planem wynikały z wcześniej zgłoszonych przez właścicieli działek, wniosków do studium... i do planu ... .

#### **10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

W planie zostały określone w § 19. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę z wodociągu wiejskiego;
- odprowadzenia ścieków sanitarno – bytowych, docelowo w sposób zorganizowany do projektowanej kanalizacji sanitarnej, z możliwością stosowania szczelnych zbiorników na ścieki do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- odprowadzenia wód deszczowych powierzchniowo po terenie, oraz potrzeby oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenu, przed wprowadzeniem ich do wód lub ziemi;
- zaopatrzenia w gaz przewodowy w ramach gazyfikacji gminy Małogoszcz, z możliwością korzystania z gazu butlowego propan butan w okresie przejściowym;
- gospodarowania odpadami poprzez gromadzenie ich w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywożenie na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Małogoszcz oraz wcześniejszą segregacją odpadów i odzyskiwaniem surowców wtórnych;
- telekomunikacji jako łączności telefonicznej, w tym komórkowej oraz internetowej (szerokopasmowej) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, na warunkach określonych przez zarządzających siecią;
- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z zaleceniem stosowania paliw „ekologicznych”;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego układu elektroenergetycznego, poprzez przebudowę i modernizację sieci oraz budowę fragmentów linii elektroenergetycznej 15 kV napowietrznych lub kablowych, wyprowadzonych z istniejącego układu zasilania, budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV, słupowych lub wewnętrznych oraz sieci niskiego napięcia, wyprowadzonych z tych stacji.

#### **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad ... miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego... w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;**

Zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura planistyczna dotycząca sporządzanego projektu zapewniała udział społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem.

Informację o podjęciu przez Radę Miejską w Małogoszczu Uchwały Nr 4/26/15 z dnia 20 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Małogoszczu i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których plan dotyczył oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w BIP.

**W wyniku powyższych informacji w sprawie planu nie wpłynęły żadne pisma od społeczeństwa. Wnioski dotyczące przedmiotu opracowania wynikały z wcześniej sporządzonej zmiany Studium...**

Opracowany projekt planu po zaopiniowaniu i uzgodnieniu, został poddany publicznej ocenie w ramach wyłożenia do publicznego wglądu.

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu opracowanego projektu zmiany Nr 3 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w

Małogoszczu i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których zmiana planu dotyczyła oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w BIP.

Informacja dotyczyła również terminu i sposobu zgłaszania uwag do planu oraz uwag i wniosków do prognozy, oraz określała termin publicznej dyskusji na rozwiązaniach określonych w planie.

**W wyniku powyższych informacji w sprawie planu nie wpłynęły żadne pisma od społeczeństwa, dotyczące rozwiązań przyjętych w zmianie planu.**

W związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody znak: SPN.III.4130.43.2017 z dnia 30 października 2017 r. część planu dotycząca Ludwinowa została uznana za niezgodną z prawem, ze względu na istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. Część projektu uznana za niezgodną z prawem została poprawiona i poddana częściowemu powtórzeniu procedury planistycznej w celu ponownego uchwalenia tej części planu.

Informację o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu opracowanego projektu jako zmiany Nr 3A Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Małogoszczu i na tablicy ogłoszeń w sołectwach, których plan dotyczył oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w BIP.

Informacja dotyczyła również terminu i sposobu zgłaszania uwag do planu oraz uwag i wniosków do prognozy, oraz określała termin publicznej dyskusji na rozwiązaniach określonych w planie.

**W wyniku powyższych informacji w sprawie planu nie wpłynęły żadne pisma od społeczeństwa, dotyczące rozwiązań przyjętych w zmianie planu.**

## **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

Procedura dotycząca sporządzenia zmiany **Nr 3A Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz, w granicach sołectwa Ludwinów**, została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej, w ramach procedowania zmiany **Nr 3 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz** i uzupełniona w celu doprowadzenia do zgodności z prawem *po Rozstrzygnięciu Nadzorczym Wojewody Świętokrzyskiego, stwierdzającym częściowe naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego*, jako zmiana **Nr 3A Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz, w granicach sołectwa Ludwinów**.

## **13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;**

Obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej (rozbudowa), włączonej do istniejącego systemu wodociągów funkcjonujących na obszarze Miasta i Gminy Małogoszcz, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

Zaopatrzenie w wodę realizowane jest za pomocą **wodociągu grupowego „Małogoszcz”** (z ujęciem „Leśnica” w lesie, na terenie sołectwa Żarczyce Duże, przy zachodniej granicy miasta Małogoszcz).

Aktualny pobór wody na ujęciu w Leśnicy, wskazuje na znaczne zapasy wody, mogące zapewnić projektowane zaopatrzenie w wodę wodociągową dla nowych terenów budowlanych.

Wody czerpane z ujęcia charakteryzują się dobrą jakością, nie wymagają uzdatniania. Dla ujęcia zostały opracowane strefy ochronne gwarantujące zachowanie ilościowe i jakościowe zasobów.

### **Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy 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.

Kierunki rozwoju terenu stanowiącego przedmiot planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Małogoszcz – zmiana studium, uchwalonym Uchwałą Nr 21/187/05 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 22 czerwca 2005 roku, wraz ze zmianą Nr 1 do Studium ..., uchwaloną Uchwałą Nr 6/43/11 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 21 czerwca 2011 roku.

Przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania określony w planie jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium... oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego. Faktyczne ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych odbyło się w momencie ustalenia kierunków rozwoju przedmiotowych terenów na etapie określania ich w Studium...

Na aktualnym etapie prac projektowych nie ujawniły się żadne nowe wnioski i uwagi dotyczące przedmiotowych terenów pod kątem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania oraz zmian w jego zagospodarowaniu.

W trakcie prac projektowych przeprowadzone zostały stosowne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

M.in. zostało sporządzone:

- „Opracowanie Ekofizjograficzne do zmiany Nr 3 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz”;
- „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany Nr 3 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz”;
- „Prognoza skutków ekonomicznych uchwalenia zmiany Nr 3 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz”, stanowiące szczegółowe analizy określone powyżej, dotyczące również terenu sołectwa Ludwinów, objętego zmianą Nr 3A Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz.

W trakcie procedury planistycznej projekt planu został poddany społecznej ocenie w ramach wyłożenia projektu do publicznego wglądu, z możliwością dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami oraz możliwością wnoszenia uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie.

### **Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

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;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Kierunki rozwoju dla terenów objętych planem zostały zdefiniowane na etapie sporządzania kolejnej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Małogoszcz – zmiana studium, uchwalonym Uchwałą Nr 21/187/05 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 22 czerwca 2005 roku, wraz ze zmianą Nr 1 do Studium ..., uchwaloną Uchwałą Nr 6/43/11 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 21 czerwca 2011 roku.

W studium tereny objęte zmianą Nr 3A planu zostały zdefiniowane jako:

- obszary potencjalnego rozwoju osadnictwa;
- tereny istniejących lasów.

Tereny objęte planem stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny dróg publicznych, tereny ciągów pieszo-jezdných, tereny lasów i gruntów leśnych.

Są to tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej powiązane wspólnym układem komunikacyjnym z podstawowymi przebiegami infrastruktury technicznej.

Wszystkie tereny posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym konkretnym przypadku systemem dróg wewnętrznych – ciągów pieszo-jezdných, usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego drogi głównej.

Usytuowanie nowych terenów budowlanych w bliskiej odległości od dróg publicznych lub w oparciu o podstawowy układ komunikacyjny jakim są drogi publiczne, pozwala potencjalnym mieszkańcom tych terenów na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Lokalizacja zabudowy wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych nie powoduje potrzeby budowy dodatkowych dróg dojazdowych i uwzględnia potrzebę minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a parametry techniczne projektowanych dróg umożliwią budowę dróg zapewniających miejsce dla bezpiecznego przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

## **Ad 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;**

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, ... 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.

Dla dokumentów planistycznych funkcjonujących, na terenie Miasta i Gminy Małogoszcz, w 2009 roku została sporządzana analiza „Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Małogoszcz oraz Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta i Gminy Małogoszcz, Analiza zmian w zachodzących w planowaniu przestrzennym na terenie miasta i gminy Małogoszcz”.

Wyniki analizy zostały przyjęte Uchwałą Nr 19/155/09 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 12 marca 2009 roku.

Powyższa Uchwała stwierdziła, że „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz – zmiana studium, przyjęte Uchwałą Nr 21/187/05 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 22 czerwca 2005 r., uznaje się za częściowo nieaktualne i stwierdza potrzebę wprowadzenia zmian do studium.”

Potencjalne zmiany wymagające wprowadzenia do studium, oprócz potrzeb wynikających ze zmiany przepisów, stanowiły wnioski zgłoszone przez właścicieli nieruchomości. W ramach przeprowadzonej analizy zostały zebrane i zweryfikowane wnioski do studium stanowiące jednocześnie potencjalne wnioski do planów w sytuacji uwzględnienia ich w studium.

W trakcie analizy aktualności studium ... ujawnione zostały nowe potrzeby rozwojowe dotyczące terenu miejscowości: Henryków, Kozłów, **Ludwinów**, Mieronice, Mniszek, Wiśnicz, Wygnanów, Żarczyce Duże i Żarczyce Małe.

Analiza stwierdziła że po uchwaleniu zmiany studium ... obejmującej m.in. powyższe tereny rozwojowe, można będzie dokonać zmian w przedmiotowym planie, w formie punktowych zmian planu.

W odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego przedmiot aktualnej zmiany stwierdzono że uznaje się go za aktualny i nie wymagający pilnej zmiany.

Oczywiście sytuacja ta uległa zmianie po sporządzeniu i uchwaleniu zmiany Studium, obejmującej tereny przyjęte w ramach oceny jako możliwe do uwzględnienia.

### **Ad 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Sporządzenie i uchwalenie zmiany Nr 3A Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy, będzie miało wpływ na finanse publiczne gminy, zarówno w formie potencjalnych dochodów do budżetu gminy jak i wydatków związanych z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej. Analizę taką przeprowadzono w trakcie sporządzania zmiany Nr 3 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy, w odniesieniu do terenu sołectwa **Ludwinów**. Wprowadzone zmiany do opracowania w ramach zmiany Nr 3A Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy, nie spowodowały potrzeby zmiany analizy ekonomicznej.

#### **Potencjalne dochody gminy stanowią:**

- dochód z podatku od nieruchomości obejmujący: podatek od gruntu oraz podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenie planu;

#### **dla przedmiotowego planu przewiduje się wzrost podatku od nieruchomości**

- opłata planistyczna, którą ponosi właściciel, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu. Opłata naliczana jest w wysokości maksymalnie do 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

**dla przedmiotowego planu został przyjęty wskaźnik 30% od wzrostu wartości nieruchomości**

- opłaty adiacenckie z tytułu:
  - podziału nieruchomości (ustalana przez wójta w drodze decyzji w wysokości do 30% wartości nieruchomości);
  - uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia drogi (ustalona przez radę gminy w drodze uchwały w wysokości do 50% wzrostu wartości nieruchomości);
- dochód z podatku od osób fizycznych i prawnych - część podatku PIT płaconego przez osoby fizyczne zamieszkałe na terenie oraz osoby prawne posiadające siedzibę na obszarze terenu;
- podatek związany z obrotem nieruchomościami od czynności cywilno-prawnych.

**dla przedmiotowego planu przewiduje się wystąpienie powyższych wpływów, lecz ze względu na ich nieprzewidywalność, nie określa się ich w prognozie ekonomicznej**

**Potencjalne koszty gminy stanowią:**

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach – gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu:
  - korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się nie możliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną (art.36.ust.1);
  - następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych j.w., może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art.36 ust.3);

**w granicach planu nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości skutkującej obciążeniami określonymi wyżej**

- obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych, gmina realizuje zadania własne i musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod drogi i inne lokalne cele publiczne;

**w granicach planu nie przewiduje się wykupu terenu pod układ komunikacyjny gminny**

- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy, do których zalicza się:
  - budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
  - budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
  - budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
  - budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

**w granicach planu przewiduje się utrzymanie dróg gminnych i realizację wodociągu, kanalizacji, oraz odwodnienie terenu powierzchniowe po terenie**

- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego – gmina ponosi koszty opracowania planu oraz wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat;

**w celu określenia podstaw do wyliczenia szeregu podatków i opłat określonych powyżej niezbędne jest wykonanie wycen związanych ze wzrostem wartości nieruchomości określonych w planie**

Analizę przybliżającą potencjalne skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy wykonano w ramach sporządzania planu w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany Nr 3 Miejscowego planu...” stanowi ona jednak jeden z przyjętych wariantów finansowania realizacji planu, wymagającego weryfikacji uwzględniającej zmiany w

obowiązujących przepisach, wysokości wskaźników podatkowych, wyników przetargów publicznych na realizację zadań własnych gminy zgodnie z sytuacją zaistniałą w dniu podjęcia realizacji ustaleń planu. Zmiana Nr 3A Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy nie wprowadziła istotnych zmian w przeprowadzonej analizie.