

**Uzasadnienie do uchwały Nr.....**  
**Rady Gminy Secemin**  
**z dnia .....**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska,**  
**Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (plan 2)**

## **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszarów miejscowości Bichniów, Czaryż, Wola Czaryska, Krzepice, Celiny, Psary Kolonia, Psary Wieś (Plan 2).

Przystąpienie do zmiany planu było wywołane potrzebą aktualizacji tego planu z uwagi na planowaną budowę farm wiatrowych w zachodniej części obszaru miejscowości Bichniów i miejscowości Czaryż, wnioski zewnętrzne, składane przez właścicieli działek oraz wnioski własne formułowane na bazie załatwianych spraw z zakresu gospodarki przestrzennej. Zmiana planu miała na celu lepsze wykorzystanie terenów, skorygowanie rozbieżności pomiędzy planem a faktycznym stanem użytkowania oraz pozytywnie wpłynąć na gospodarkę przestrzenną gminy.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

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

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 3 od § 15 do § 28 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w Rozdziale 3 od § 15 do § 28 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami.

Projekt planu miejscowego obejmuje grunty rolne, które zostały przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne. W ramach sporządzania planu uzyskano zgodę, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Decyzją z dnia 13 listopada 2017 roku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III o łącznej powierzchni 0,0089 ha. Grunty te w projekcie planu miejscowego zostały przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

W ramach sporządzania planu miejscowego wystąpiła również konieczność uzyskania zgód, o których mowa w art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją z dnia 20 stycznia 2018 r. Minister Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie w planie miejscowym na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych Skarbu Państwa o powierzchni 0,2458 ha. Grunty te zostały przeznaczone pod tereny zabudowy zagrodowej, drogi wewnętrznej oraz tereny infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków komunalnych. Decyzją z dnia 13 czerwca 2017 r. Marszałek Województwa Świętokrzyskiego wyraził zgodę na przeznaczenie w planie miejscowym na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 3,2229 ha, niestanowiących własności Skarbu Państwa. Grunty te zostały przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, dla zabudowy zagrodowej, dla zabudowy rekreacji indywidualnej oraz dla usług turystyki, sportu i rekreacji, a także pod drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogę wewnętrzną.

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

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

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

Projekt planu miejscowego w § 5 oraz w Rozdziale 4 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 7 ust. 2 pkt 3.

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 3 oraz w Rozdziale 3 od § 15 do § 34 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione także w § 14, gdzie ustalona została stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

#### **7) Prawo własności**

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych i prawnych. Ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu miejscowego w § 12 zawiera ustalenia w zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa.

W § 39 ust. 3 pkt 1 lit. c określono zasady budowy sieci wodociągowej, zaś w § 35 zasady rozbudowy układu komunikacyjnego.

## **9) Potrzeby interesu publicznego**

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez: ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 6), ustalenie zasad kształtowania terenów o charakterze publicznym (§ 7), ustalenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 14).

Ponadto, projekt planu miejscowego w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego.

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

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowych warunków zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej.

### **11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Secemin na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 12 stycznia 2015 r. Wójt Gminy Secemin ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie oraz zamieścił obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Secemin oraz na stronie internetowej urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

### **12) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w § 39 ust. 3 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

### **13) Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu zachowano równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Projekt planu miejscowego zawierając ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów (Rozdział 3 od § 15 do § 34), jednocześnie zawiera ustalenia zapewniające zachowanie ważnych aspektów interesu publicznego, takie jak ustalenia dotyczące: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4), zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5), zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 6), zasad kształtowania terenów o charakterze publicznym (§ 7), stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 14), zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury

technicznej (oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej), stanowiących inwestycje celu publicznego (Rozdział 4).

#### **14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Obszar objęty planem miejscowym stanowi część terenu gminy Secemin, w granicach obrębów geodezyjnych Bichniów, Celiny, Czaryż, Krzepice, Psary Kolonia, Psary Wieś i Wola Czaryska. Zabudowa ma charakter w większości zagrodowy, rzadziej mieszkaniowy jednorodzinny. Wokół terenów zainwestowanych występują rozległe tereny otwarte. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego w tej części gminy Secemin.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

### **3. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Wójt Gminy Secemin dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w marcu 2016 r.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Secemin” stanowi załącznik do uchwały Nr XIV/90/16 Rady Gminy Secemin z dnia 30 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Secemin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie tej stwierdzono, że należy kontynuować prace nad sporządzeniem nowych planów miejscowych, rozpoczęte w 2012 roku. Plany powinny uwzględniać ustalenia obowiązującego Studium oraz, w miarę możliwości, złożone wnioski o zmianę przeznaczenia terenów

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W związku z uchwaleniem wystąpią obciążenia finansowe gminy (wynikające głównie z: konieczności wykupu nieruchomości pod poszerzenia dróg, rozbudowy gminnego układu drogowego i sieci infrastruktury technicznej, przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz obsługi procesu planowania). Powyższe obciążenia dotyczyć będą również budżetu samorządu powiatu i województwa - w przypadku decyzji o poszerzeniu istniejących dróg.

Z drugiej strony w związku z uchwaleniem planu wystąpią wpływy związane ze wzrostu wartości podatku od nieruchomości w obszarze planu, w związku z umożliwieniem intensywniejszego zabudowania terenów, a także z tytułu opłaty planistycznej i adiacenckiej. Na terenie objętym planem występują także grunty stanowiące własność gminy, które mogą zostać przeznaczone do sprzedaży.