

Uzasadnienie do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn – I etap.

Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego stanowi realizację uchwały Nr VII.146.2016 Rady Gminy Spiczyn z dnia 8 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, zmienionej uchwałą Nr VII.258.2018 Rady Gminy Spiczyn z dnia 5 października 2018 r.

Na podstawie wymienionej uchwały w dniu 3 stycznia 2017 roku Wójt Gminy Spiczyn ogłosił przez obwieszczenie na stronie internetowej gminy Spiczyn, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Spiczyn oraz przez ogłoszenie w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn.

Na całej powierzchni przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, przyjęty uchwałą Nr XVII/111/2001 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. z późniejszymi zmianami.

Sporządzony projekt zmiany planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu z 2001 roku, w części znajdującej się w granicach obszaru objętego projektem uchwały w zakresie wyszczególnionym w projekcie uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego obszaru była potrzeba dostosowania ustaleń planu miejscowego do kierunków polityki przestrzennej, wyrażonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn”. Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn zostały zatwierdzone uchwałą Nr VII.131.2016 Rady Gminy Spiczyn z dnia 27 października 2016 r. W granicach gminy Spiczyn na wnioski właścicieli gruntów, zarówno osób fizycznych jak i podmiotów gospodarczych, zmieniono kierunki polityki przestrzennej odnoszące się do wielu terenów. Wyznaczono w studium szereg nowych terenów, dla których przewiduje się przeznaczenie głównie pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej – pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usługi a także pod tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, kopalnie piachu oraz zalesienia.

Studium ustala ogólne warunki i zasady lokalizowania zabudowy w obrębie poszczególnych funkcji terenów w różnych rejonach gminy. Zasady te są respektowane w projekcie zmiany planu miejscowego przy ustalaniu maksymalnych wysokości i powierzchni możliwej do zrealizowania zabudowy dla poszczególnych funkcji terenów. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje również, analogicznie jak w studium, zasady wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także obsługi komunikacyjnej terenów. Wprowadzone w 2016 roku zmiany do studium w przeważającej części wypełniają społeczne oczekiwania w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i były wprowadzane do niego jednostkowe zmiany w niektórych rejonach gminy. Wprowadzone do planu miejscowego zmiany oraz obecnie opracowywana zmiana planu sporządzane są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz 1945).

Przedmiotowa zmiana planu miejscowego wpływa na zwiększenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny przeznaczane na prowadzenie różnorodnej działalności gospodarczej w zakresie dopuszczonym w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn”, wpływa również na dotychczasowy układ komunikacyjny poprzez konieczność wyznaczenia w planie przebiegów dla kilku nowych odcinków dróg wewnętrznych oraz ustalenie ich parametrów technicznych i funkcjonalnych.

Przedmiotowy projekt zmiany planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu zmiany planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach graficznych do uchwały. Na rysunkach zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w terenach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do zagadnień ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych (Rozdział III) dla poszczególnych terenów wyznaczonych na załącznikach graficznych;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §9 i §10 projektu uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 projektu uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §11 projektu uchwały, jednocześnie nie ustalono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż takie nie występują w obszarze objętym zmianą planu;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §9, §15 i §16 projektu uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów które najłatwiej będzie wyposażyć w infrastrukturę techniczną. Dla terenów objętych zmianą planu ustalono jednorazową opłatę planistyczną od wzrostu wartości nieruchomości;
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez przeznaczenie w projekcie zmiany planu miejscowego terenów zgodnie z wnioskami zgłoszonymi przez właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu. Ustalone w zmianie planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z istniejącego użytkowania i zagospodarowania oraz stanu własnościowego terenów. Wyznaczając układ komunikacyjny obsługujący tereny przeznaczone pod zabudowę, wykorzystano nieruchomości prywatne tylko w niezbędnym zakresie;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez wystąpienie o złożenie wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa do właściwych organów oraz poprzez wystąpienie o uzgodnienie projektu zmian planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów na lokalizację infrastruktury technicznej – w szczególności poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego, w tym dróg publicznych, będących inwestycją celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §17 projektu uchwały. W zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego. W odpowiedzi za zamieszczone w dniu 3 stycznia 2017 roku ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia w/w zmiany planu miejscowego, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy wpłynęły wnioski od właścicieli gruntów. Łączna liczba wniosków dotyczących wprowadzenia zmiany do miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego, zbieranych w latach 2008 – 2017 wynosi 266. Po przygotowaniu projektu zmiany planu miejscowego został on przekazany do opiniowania i uzgodnienia.

Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze zmiany planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W dalszym ciągu procedury sporządzania zmiany planu miejscowego udział społeczeństwa zostanie zapewniony poprzez wyłożenie projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu. Wójt Gminy Spiczyn podał do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe oraz obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, ustalając termin dyskusji publicznej oraz termin, w którym można zgłaszać uwagi do projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. O sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu miejscowego rozstrzygną właściwe organy gminy, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia zmiany planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonywana w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy projektu zmiany planu zawarte w §17 ust. 1 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz §9 ust. 6.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności, przy uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego oraz uwzględnienie istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowanego projektu zmiany planu miejscowego. Przeznaczenie terenów ustalone w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn”.

Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmian planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu – dotychczas poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie poprzez wyłożenie projektu do publicznego wglądu i zagwarantowanie możliwości zapoznania się z projektem, a także udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań oraz zgłoszenie uwag do przedmiotowego projektu zmiany planu.

Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano oceny wpływu uchwalenia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana z uwzględnieniem wymogów wynikających z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została również przygotowana prognoza oddziaływania zmiany planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z właściwymi organami, a przygotowana ostatecznie prognoza została przekazana do dalszej procedury formalnoprawnej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że 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 - zostało spełnione poprzez obsługę komunikacyjną terenów w większości z istniejących dróg publicznych, dla których ranga i znaczenie dróg, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie planu miejscowego i przepisów odrębnych. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnia dla nowej zabudowy mieszkaniowej dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące oraz projektowane ciągi komunikacyjne;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – przedmiotowy projekt zmian planu miejscowego obejmuje jedną drogę publiczną, dla której przewidziano klasę dojazdową oraz dwa ciągi pieszo-jezdne, planowane do realizacji jako inwestycje celu publicznego. Zaplanowano również obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę planowanymi drogami wewnętrznymi. Szerokość zarezerwowanych pasów drogowych dróg wewnętrznych pozwoli na zrealizowanie układu komunikacji pieszej i rowerowej, co da możliwość swobodnego przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów:
 - w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejących ciągów zabudowy,
 - poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako kontynuację rozwoju zabudowy w sąsiedztwie terenów przeznaczonych już obecnie pod zabudowę.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

W dniu 4 listopada 2016 r. Rada Gminy Spiczyn podjęła uchwałę Nr VII.137.2016 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn. Załącznikiem do tej uchwały jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Spiczyn w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Spiczyn”.

W treści wymienionego dokumentu przeanalizowany został szczegółowo obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod kątem jego aktualności w odniesieniu do przepisów prawa oraz polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W analizie stwierdzono, że obowiązujący na obszarze gminy plan miejscowy nie wyczerpuje w pełni wymagań dotyczących zakresu, materiałów planistycznych, skali opracowania, oznaczeń, nazewnictwa, standardów określonych w obecnie obowiązujących przepisach dotyczących zagadnień planowania i zagospodarowania przestrzennego. Mimo tego plan ten zachowuje moc obowiązującą. Nie ma jednoznacznego prawnego obowiązku zmiany planów miejscowych sporządzanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W analizie wskazano jednak, że ze względu na dużą zmienność przepisów ustawy, konieczne będzie dokonanie niezbędnych uzupełnień oraz aktualizacji obowiązującego planu. Ponadto możliwość przeprowadzenia zmiany planu miejscowego wynika z faktu, że uchwałą Nr VII.131.2016 Rady Gminy Spiczyn z dnia 27 października 2016 r. dokonano zmiany studium, w wyniku której dla wielu terenów zmieniły się kierunki zagospodarowania w zakresie funkcji tych terenów.

Ze sporządzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Spiczyn w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Spiczyn” wynika, że opracowywane zmiany planu miejscowego są zgodne z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jej uchwalenia należy stwierdzić, iż wprowadzana zmiana planu miejscowego wywoła znaczące skutki finansowe dla budżetu gminy.

Korzyści finansowe, jakie może odnieść samorząd uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to zwiększone wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz możliwość uzyskania wpływów z tytułu opłat planistycznych. Znaczącą pozycję mogą zaś stanowić wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz koszty wykupu gruntów.

Przeprowadzona analiza wykazała, że stan urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w gminie Spiczyn pozwala na realizację inwestycji w obszarach objętych zmianą planu pod warunkiem poniesienia nakładów na rozbudowę sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, a jednocześnie przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania już istniejących urządzeń infrastruktury.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będzie motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Procedura formalnoprawna zmiany planu miejscowego jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, projekt zmiany planu został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione organy i instytucje.

W dalszym ciągu procedury sporządzania zmian planu miejscowego udział społeczeństwa jest zapewniony poprzez wyłożenie projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu.

Opracowany projekt zmiany planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla obszarów objętych projektem, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn”, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych i graficznych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu miejscowego oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt zmiany planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tych części gminy, dla których został on opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt zmiany planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy Spiczyn w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.