

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cisownica

Rada Gminy Goleszów, działając w oparciu o art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 9 września 2015 roku podjęła uchwałę Nr 0007.48.2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cisownica określając na załączniku graficznym granice obszaru objętego planem miejscowym.

W ramach realizacji tej uchwały Wójt Gminy Goleszów przystąpił do sporządzenia projektu planu, o którym mowa w art. 15 ww. ustawy dla obszaru określonego na załączniku graficznym Nr 1. Biorąc pod uwagę wyniki dokonanej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, jak również informacje przekazane przez organy po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, stwierdzono, że:

1. na obszarze objętym sporządzaniem planu występują przesłanki dla określenia:
 - 1) przeznaczenia terenów;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) stawek procentowych służących naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:
 - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Skutkiem prowadzonych prac projektowych oraz czynności wynikających z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

I. Analiza sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Na obszarze sporządzonego projektu planu nie zachodzą przesłanki dla uwzględnienia obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na brak zgłoszonych w tym zakresie wniosków do planu przez właściwe w tych sprawach organy,
2. Pozostałe wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 zostały uwzględnione w projekcie planu w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez regulacje planu miejscowego zawarte w uchwale oraz na załączniku nr 1 do uchwały. Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Określono wzdłuż wyznaczonych dróg publicznych nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów budowlanych. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 7;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez ukształtowanie gabarytów nowej zabudowy w nawiązaniu do analizy gabarytów zabudowy istniejącej na obszarze sporządzanego projektu zmiany planu. Zapisami zawartymi w § 7 ust. 3 uchwały określono zasady lokalizowania reklam oraz ograniczenia dotyczące ich wielkości;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – uwzględniono poprzez:

- wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), z wyjątkiem:
 - inwestycji celu publicznego z zakresu: infrastruktury technicznej, komunikacji, łączności publicznej i sygnalizacji,
 - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ogólnymi R dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu lub hodowli zwierząt,
 - wskazanie zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska terenów o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku,
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki;
 - ochronę istniejących terenów leśnych poprzez ich zachowanie i nie przeznaczanie na cele nieleśne;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez:
- wskazanie zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska terenów o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie pól elektromagnetycznych w środowisku,
 - wprowadzenia zakazu lokalizacji:
 - instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych,
 - wysypisk śmieci i odpadów organicznych,
 - miejsc przeznaczonych na punkty zbierania, przeładunku i przetwarzania odpadów innych niż niebezpieczne,
 - określenie nakazu zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- W granicach planu nie występują przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
- Stwierdzono w tym zakresie również, że obszar objęty sporządzaniem projektu planu nie wymaga respektowania regulacji zawartych w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167, poz.1399).
- Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) Wójt Gminy Goleśzów, w trybie sporządzania niniejszego planu miejscowego wystąpił do:
- Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na przeznaczenie około 12,4518 ha gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze,
 - Ministra Klimatu o zgodę na przeznaczenie 0,0977 ha gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne (regulacja pasów drogowych istniejących gminnych dróg publicznych; ul. Krokusów i ul. Na Kępie),
 - Marszałka Województwa Śląskiego o zgodę na przeznaczenie około 1,2211 ha gruntów leśnych na cele nieleśne oraz dodatkowo pod regulację pasa drogowego istniejącej drogi gminnej (7KDD) 0,0615 ha.
- Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją Nr Sz.tr.602.105.2021 z dnia 6 lipca wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,2936 ha gruntów rolnych III klasy, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 12,1582 ha gruntów rolnych III klasy.
- Marszałek Województwa Śląskiego Decyzją Nr 3016/TW/2020 z dnia 17 listopada 2020 r. wyraził zgodę na przeznaczenie 1,2211 ha gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz Decyzją Nr 4426/TW/2021 z dnia 09 grudnia 2021 r. wyraził zgodę na przeznaczenie 0,0615 ha gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne .
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – uwzględniono poprzez określenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania odpowiadających celowi jakim jest optymalne ich wykorzystanie stosownie do istniejących uwarunkowań faktycznych i prawnych jak i potencjału tych terenów;
 - 6) prawo własności – uwzględniono poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem prawa własności wynikającego z danych zawartych w katastrze nieruchomości;
 - 7) potrzeby interesu publicznego – poprzez zapewnienie możliwości dalszego rozwoju terenów mieszkaniowych oraz zapewnienie ochrony konserwatorskiej wartościowym historycznie obiektom;
 - 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na

wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem. W myśl ustaleń planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej będą realizowane na bazie istniejących sieci oraz poprzez ich modernizację i rozbudowę w niezbędnym zakresie. Jednocześnie dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł oraz stosowanie instalacji grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 9) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - możliwość i warunki prowadzenia właściwej gospodarki z zakresu zaopatrzenia w wodę zapewniają ustalenia zawarte w § 29 ust. 3 oraz dopuszczenie w przeznaczeniu każdego terenu w obszarze objętym planem lokalizacji infrastruktury technicznej. Istniejąca sieć wodociągowa, po jej rozbudowie, zapewnia zaopatrzenie w wodę terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
3. Przy ustalaniu w projekcie planu przeznaczenia terenu został wzięty pod uwagę interes prywatny poprzez określenie przeznaczenia terenów jak i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przy poszanowaniu prawa własności z uwzględnieniem danych zawartych w katastrze nieruchomości.
4. W trakcie sporządzania projektu planu stosowane są procedury zapewniające ich jawność i przejrzystość. Wszystkie ogłoszenia wynikające z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko udostępniane są do wiadomości społeczeństwa w sposób zwyczajowo przyjęty w Urzędzie Gminy w Goleszowie, tj. zamieszczane w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy, na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Goleszów.

Ogłoszenia dotyczyły informacji o przystąpieniu do sporządzania projektu planu i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu z terminem składania uwag.

Zapewniony był również udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W wyniku udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w terminie wyznaczonym przez Wójta w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zostały złożone 53 wnioski do planu i 10 wniosków po wyznaczonym terminie.

Do wyłożonego w dniach od 27 grudnia 2021 r. do 24 stycznia 2022 r. do publicznego wglądu projektu planu złożono 37 uwag, z czego 2 uwagi po wyznaczonym terminie (nie podlegają rozpatrzeniu).

Wójt Gminy uwzględnił w całości 10 uwag, częściowo uwzględnił 10 uwag, nie uwzględnił w całości 15 uwag i w części 10 uwag. Uwagi dotyczyły głównie przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę rekreacji indywidualnej.

5. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględnia jej walory ekonomiczne, w szczególności poprzez możliwość dalszego rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej, wytwórczo – usługowych i usługowych w kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z dostępem do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej. Cały obszar sporządzanego planu miejscowego objęty jest w całości obowiązującymi planami miejscowymi:
 - Zmiana fragmentów planu ogólnego zagospodarowanie przestrzennego Gminy Goleszów we wsi Cisownica, przyjęty uchwałą Nr XXV/213/2001 Rady Gminy Goleszów z dnia 30 stycznia 2001 r.
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego sołectwa Cisownica w gminie Goleszów, przyjęty uchwałą Nr XLV/393/2006 Rady Gminy w Goleszowie z dnia 30 sierpnia 2006 r.
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Cisownica, przyjęty uchwałą Nr XX/152//08 Rady Gminy Goleszów z dnia 21 maja 2008 r.

Mieszkańcy Cisownicy zwracali się do Rady Gminy lub do Wójta Gminy z prośbą o zmianę obowiązujących planów i przeznaczenie części terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium).

Sporządzany plan miejscowy uwzględnia dyspozycje przestrzenne obowiązujących mpzp (głównie w zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, m.in. tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 68MN do 109MN) oraz wyznacza nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium).

Tereny przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (w tym również nowe) mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z istniejących powiatowych i gminnych dróg publicznych, ciągów pieszo – jezdnych (gminnych) lub z dróg wewnętrznych (gminnych i prywatnych).

Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia możliwość zaopatrzenia w wodę wszystkich potencjalnych odbiorców.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium oraz planów miejscowych

Rada Gminy Goleszów uchwaliła nowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów”, Uchwałą Nr 0007.59.2015 Rady Gminy Goleszów z dnia 30 września 2015 r.

Polityka przestrzenna gminy jest zatem wyrażona w dokumencie aktualnym w zakresie uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany plan realizuje ustalenia przyjęte w dokumencie strategicznym spełniając warunek jego nienaruszalności zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Wpływ na finanse publiczne

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych” opracowaną na potrzeby projektu planu, uwzględniającą możliwe, realne wydatki i dochody gminy wynikające z realizacji ustaleń planu, Gmina Goleszów na realizację infrastruktury technicznej (wodociąg o kanalizacja) niezbędnej dla obsługi nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i będącą wynikiem przyjęcia ustaleń sporządzanego planu miejscowego może ponieść wydatki na poziomie około 2.519 tys. zł..

Na regulację pasów drogowych (wykup gruntów w granicach pasów drogowych) istniejących dróg publicznych Gmina Goleszów powinna wydać około 1.478,0 tys. zł.

Plan nie zakłada realizacji nowych gminnych dróg publicznych wobec czego z tego tytułu Gmina Goleszów nie poniesie żadnych wydatków.

Z tytułu zmiany podatku od nieruchomości rocznie dochody Gminy mogą wynosić maksymalnie:

od gruntów – 134,2 tys. zł/rok,

od budynków – 152,1 tys. zł/rok.

Z tytułu renty planistycznej gmina może uzyskać maksymalny dochód w wysokości 8.407,7 tys. zł.