

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast zgodnie z art. 27 ww. ustawy, każda zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Tryb przeprowadzenia procedury planistycznej został określony w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu na fakt, iż zmiany dotyczą tylko i wyłącznie ustaleń tekstowych uchwał w zakresie ustaleń ogólnych, które obowiązują na całych obszarach opracowania poszczególnych planów miejscowych (zgodnie z §1 ust. 2 projektu uchwały), nie sporządzono załączników graficznych w myśl art. 14 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po podjęciu przez Radę Gminy i Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planów miejscowych, Burmistrz podejmuje kolejno czynności unormowane w art. 17 cytowanej ustawy. W świetle obowiązujących przepisów zmianę planów miejscowych uchwała Rada Gminy i Miasta po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian planów oraz sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Burmistrz przedstawia Wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa. Uchwała Rady Gminy i Miasta w sprawie uchwalenia zmiany planów miejscowych obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały, w sprawie przystąpienia do zmiany planów miejscowych Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planów i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, przygotowuje niezbędne materiały do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Niniejsza Uchwała rozpocznie tryb formalno - prawny sporządzenia zmiany planów stosownie do zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt zmiany planów powinien uwzględniać problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stopniu niezbędnych do wprowadzenia oczekiwanych zmian i sporządzony zostać z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w gminie Koziegłowy obowiązuje 51 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 4 zmiany planów miejscowych. Łącznie zajmują one powierzchnię ok. 11 494 km². Natomiast zapisy, które w ostatnich latach powodują brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę zgodnie z ustalonym w planach przeznaczeniem terenu, występują w 22 planach miejscowych. Zapisy te dotyczą:

zakazu lokalizacji zabudowy w odległości 25 m od terenów leśnych. Powyższa kwestia jest uregulowana w obecnie obowiązujących przepisach ustaw (zakaz zabudowy 12 m od użytków leśnych). Oprócz odmiennej odległości uregulowanej w ustawie, zapis ten wg. organów AAB wiąże również wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę wzdłuż obszarów stanowiących nie tylko użytki leśne, ale również pod przeznaczone pod zalesienie, bądź obszarów, które kiedyś stanowiły użytki leśne. Takie ograniczenie ustalone jest bez podstawy prawnej.

zakazu lokalizacji zabudowy w odległości 15 m od cieków wodnych. Powyższa kwestia jest również uregulowana w przepisach prawnych tj. w ustawie prawo wodne - zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar; właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód. Tym samym zabudowa jest bez podstawy prawnej ograniczona w zakresie odsunięcia na odległość 15 od każdego cieku.

zakazu sytuowania budynków w nawiązaniu do tradycyjnych form kształtowania zabudowy i rozplanowania zagród tzn. lokalizację budynków mieszkalnych w części frontowej działki, a zabudowań gospodarczych w tylnej części działki w nawiązaniu do granic nieruchomości. Powyższy zapis mógłby być zasadny w przypadku lokalizacji typowego siedliska rolniczego – zabudowy zagrodowej w skład, w której wchodzi budynki mieszkalne i gospodarcze np. hodowli trzody chlewnej, które faktycznie mogłyby stwarzać uciążliwość dla budynków sąsiednich. Takie ograniczenie jest jednak całkowicie zbędne dla zwykłej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej gdyż, mimo, iż dana działka jest przeznaczona w znacznej części pod zabudowę, możliwość wybudowania budynku istnieje tylko na jej niewielkim fragmencie – we frontowej części działki.

Zgodnie z przyjętą na sesji Rady Gminy i Miasta Kozięgłowy „Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” Rada Gminy i Miasta Kozięgłowy zobowiązała Burmistrza Kozięgłowy do dokonania zmian w opisanym zakresie.

Ponadto zmianie będzie podlegał plan miejscowy fragmentu miejscowości Kozięgłówki w zakresie dostosowania do obecnych potrzeb inwestora ustalonej w planie wysokości dla terenu P, który został określony w §6 ust. 1 uchwały nr 217/XXIII/05 Rady Gminy i Miasta Kozięgłowy z dnia 29 kwietnia 2005 r.

Mając na uwadze uwarunkowania lokalne oraz przyjmując ład przestrzenny i zasadę zrównoważonego rozwoju za podstawę w kształtowaniu zasad zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy i Miasta Kozięgłowy, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia zmiany planów miejscowych w powyższym zakresie.

Analiza zgodności rozwiązań projektowych z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kozięgłowy

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kozięgłowy przyjęte zostało uchwałą Nr 300/XXXII/2006 Rady Gminy i Miasta Kozięgłowy z dnia 20 czerwca 2006 r.

Przedmiotem zmian planów miejscowych jest korekta w zakresie ustaleń szczegółowych opisanych w *analizie dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Obowiązujące studium, ze względu na jego zakres wynikający z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zawiera regulacji w przedmiocie planowanych zmian, tym samym nie zostanie naruszona zgodność rozwiązań projektowych z ustaleniami tego studium.

Zakres plac planistycznych

Niezbędny zakres prac planistycznych wynika z art. 17 i następnych ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Należy również wskazać, iż w myśl art. 46 pkt 1 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 (tekst jednolity, Dz.U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.) zmiana planów miejscowych jest dokumentem wymagającym przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w trybie określonym w Dziale IV w/cyt. ustawy.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest uchwałą intencyjną i wyraża jedynie zamiar gminy do uregulowania zasad zagospodarowania przestrzennego na danym terenie w formie aktu prawa miejscowego. Przedmiotem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planów miejscowych jest określenie zakresu tych zmian i rolą tej uchwały jest zakomunikowanie wszczęcia właściwego procesu planistycznego.

PRZEWODNICZĄCA RADY
Gminy i Miasta Kozięgłowy

Joanna Kołodziejczyk