

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miejskiej Suchedniów z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przywodnego parku kultury, sportu i wypoczynku w Suchedniowie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) projekt planu miejscowego lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przywodnego parku kultury, sportu i wypoczynku w Suchedniowie został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych. Ponadto plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1587).

Obowiązujący na tym obszarze Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przywodnego parku kultury, sportu i wypoczynku w Suchedniowie został uchwalony Uchwałą Nr 40/VII/2010 Rady Miejskiej w Suchedniowie z dnia 15 lipca 2010 roku.

Procedura sporządzenia niniejszego miejscowego planu została zainicjowana Uchwałą Nr 275/XXXIX/2021 z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przywodnego parku kultury, sportu i wypoczynku w Suchedniowie.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **przywodnego parku kultury, sportu i wypoczynku w Suchedniowie** jest określenie zasad zagospodarowania terenu z przeznaczeniem pod: tereny zabudowy usług nieuciążliwych (U), tereny sportu i rekreacji (US), tereny usług turystyki i sportu i rekreacji (UT-US), tereny zabudowy usług i/lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U-P), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), tereny lasów (ZL), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny zieleni naturalnej (ZN), tereny dróg publicznych klasy D (KDD), tereny dróg wewnętrznych (KDW), tereny ciągu pieszo-jezdnego (KX), tereny komunikacji kolejowej (KKK), tereny parkingów (KS), tereny infrastruktury elektroenergetycznej (E), tereny zbiornika przeciwpożarowego (N), ustalenie linii rozgraniczających tereny, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Suchedniów w zakresie głównych kierunków rozwoju gminy wyrażonych podstawowymi funkcjami rozwojowymi poszczególnych obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, a także zasad obsługi w infrastrukturę techniczną – określonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Suchedniów. Do sporządzenia planu przystąpiono ze względu na konieczność dostosowania zapisów do obowiązujących przepisów prawa oraz potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

Uchwała o zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest końcowym etapem procedury formalno – prawnej sporządzenia planu, określonej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały przedstawionej Radzie Miejskiej do zatwierdzenia, a załącznik graficzny stanowi jej integralną część. Zapisy obowiązującego planu miejscowego są wiążące dla organu architektoniczno – budowlanego przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. Sporządzenie i zatwierdzenie planu umożliwi uporządkowanie i zagospodarowanie przedmiotowego terenu oraz wpłynie na dalszy rozwój tej części gminy.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie mpzp z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Suchedniów.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Suchedniów, zatwierdzonego uchwałą Nr 36/V/98 Rady Miejskiej w Suchedniowie z dnia 16 czerwca 1998 r. wraz ze zm., obszar objęty planem znajduje się w zespole terenu F1 - Jezioro – istniejący zbiornik wodny o funkcji rekreacyjnej. Jednostka F obejmuje głównie suchedniowski zbiornik wodny wraz z bezpośrednio przyległymi terenami mającymi duże możliwości rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego, mieszkaniowo-letniskowego i usługowego.

W jednostce F1 – Jezioro – studium stwierdza, iż „*celem ustalenia programu zagospodarowania i koordynacji działań inwestycyjnych ustala się obowiązek opracowania koncepcji zagospodarowania terenu całej jednostki*”. W związku z tym, celem doprecyzowania zasad zagospodarowania jednostek F1, F2, F3, F4 podjęto uchwały na sporządzenie planów miejscowych: Uchwałą Nr 275/XXXIX/2021 z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przywodnego parku kultury, sportu i wypoczynku w Suchedniowie oraz Uchwałą Nr 274/XXXIX/2021 z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Bodzentyńską, rzeką Kamionką i zalewem „Śródmiejskim” w Suchedniowie. Sporządzenie dwóch uchwał ma na celu, w myśl ogólnych zapisów studium, kompleksowe i spójne uszczegółowienie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, zlokalizowanych w sąsiedztwie zbiornika wodnego, zaktualizowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz aktualizację do nowych przepisów prawnych.

Projekt niniejszego planu utrwała zagospodarowanie określone w obowiązujących planach miejscowych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy określa politykę przestrzenną gminy w sposób ogólny, wskazując kierunki rozwoju i przeznaczenia terenów, ale nie precyzuje szczegółowych zasad zagospodarowania dla konkretnych działek. Jego ustalenia stanowią podstawę do dalszych, bardziej szczegółowych ustaleń planistycznych, jakimi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz przeznaczenie terenów wyznaczone w obowiązujących na tym obszarze miejscowych planach stwierdza się, że projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium. Tym samym planowane zagospodarowanie jest zgodne z ogólnymi kierunkami rozwoju przestrzennego gminy.

W odniesieniu do fragmentu planu usytuowanego w Jednostce F4, w wyniku procedowania projektu planu miejscowego, na etapie uzgadniania i opiniowania, ze względu na zakazy zawarte w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej, projekt planu wprowadził na tym terenie strefę zieleni naturalnej. Jest to przeznaczenie zgodne z obecnym sposobem zagospodarowania. Teren ten jest obecnie czynny przyrodniczo, a w jego obrębie znajdują się drzewa oraz cieki i zbiornik wodny. Z powyższych powodów zmiana sposobu zagospodarowania nie była możliwa. Należy pamiętać, że studium zostało sporządzone w 1998 r., a zagospodarowanie tego terenu nie przedstawiało wartości przyrodniczych. Pozostała część jednostki F4, zdecydowana jej większość, znajdująca się poza obszarem objętym planem, zagospodarowana jest budynkami usługowymi oraz produkcyjnymi. Tak więc stan zagospodarowania obszarów przemysłowych w jednostce F4 odpowiada ogólnym ustaleniom studium.

W związku z obowiązywaniem na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przywodnego parku kultury, sportu i wypoczynku w Suchedniowie (Uchwała nr 40/VII/2010 z dnia 15.07.2010 r.), rozwiązania przyjęte w niniejszym planie uwzględniają zasady zagospodarowania i zabudowy ustalone w ww. obowiązujących planach. Taka polityka planistyczna ma na celu kontynuację i rozwój obecnego zagospodarowania oraz uniknięcie wypłaty odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W miejscowym planie wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, stanowią ustalenia określające zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenia Rozdziału 2) oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 8).

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji terenowej oraz projektowanego dokumentu. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia planu określające zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 8).

Dla województwa świętokrzyskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego w związku z czym nie zachodzą przesłanki do określenia uwarunkowań z niego wynikających.

3. Wymagania ochrony przyrody, środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Ustalenia planu (§10) określają zasady ochrony środowiska. Projekt planu nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych, które wymagałyby uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania planu występują obiekty o wartości historyczno-kulturowej ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Są to: budynek dawnego Urzędu Miasta i Gminy, miejsce Pamięci - pomnik ofiar egzekucji zakładników kieleckiego więzienia w 1944 r, budynek dworca kolejowego, budynek gospodarczy przy dworcu kolejowym, budynek mieszkalny przy dworcu kolejowym, budynek gospodarczy przy domu mieszkalnym przy dworcu kolejowym. Ustalenia planu (§14) określają zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania przyjętych w planie.

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska;
- 2) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków, oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń planu w odniesieniu do: przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (ustalenia Rozdziału 8), stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – zawarte w § 43 planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu planu obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych ustaleń projektowanego dokumentu.

7. Prawo własności.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ustalenia planu kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację zabudowy usługowej. Ustalenia projektowanego dokumentu uwzględniają prawa własności, m. in. poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Miejscowy plan spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p., a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (ustalenia Rozdziału 8).

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Ustalenia planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag (etap po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień).

Powyższe ogłoszenia udostępnione zostały również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Suchedniowie.

Projekt przedmiotowego planu poddany był procedurze wyłożenia do publicznego wglądu wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej.

Rozstrzygnięcie rozpatrzenia uwag do projektu planu, złożonych w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Miasta i Gminy Suchedniów:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu stosownych uchwał wraz z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 8) wystąpił o zaopiniowanie oraz uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozy oddziaływania na środowisko do właściwych instytucji i organów;
- 9) ogłosił w lokalnej prasie, udostępnił obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Suchedniów oraz na stronie internetowej urzędu informacje o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin składania uwag;
- 10) zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zamieszczenie na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Suchedniowie następujących dokumentów: tekst i rysunek projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegających wyłożeniu do publicznego wglądu wskazują, że organ sporządzający projekt planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z tymi dokumentami, także za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Działania te mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem. W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przywodnego parku kultury, sportu i wypoczynku w Suchedniowie, od 5 marca 2026 r. do 27 marca 2026 r. oraz w terminie na składanie uwag do dnia 13 kwietnia 2026 r. wpłynęły 2 uwagi, z których jedna została uwzględniona w całości, a druga częściowo przez Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dla potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalenia planu zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

14. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Zaprojektowane rozwiązania planu, które dopuszczone są ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele budowlane.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zawarte są w ustaleniach w szczególności dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (ustalenia Rozdziału 2), zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (ustalenia Rozdziału 8).

Obszar planu jest dostatecznie skomunikowany i nie będzie wymagał dodatkowych nakładów gminy. Skutki ekonomiczne projektowanego planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Gmina posiada opracowaną "Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Suchedniów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokumenty planistyczne gminy Suchedniów z uwagi na upływ czasu oraz zmiany przepisów prawnych, wymagają stosownej aktualizacji. Niemniej jednak przedmiotowe dokumenty mogą funkcjonować w obrocie prawnym i służyć zamierzeniom inwestycyjnym oraz wydawaniu decyzji administracyjnych.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przywodnego parku kultury, sportu i wypoczynku w Suchedniowie” opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują, iż wpływ do budżetu gminy w związku z uchwaleniem planu nie ulegnie zmianie.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
Planowania Przestrzennego i Rozwoju
mgr inż. Małgorzata Różga-Prędoła

BURMISTRZ MIASTA I GMINY

mgr inż. Dariusz Miernik