

BGK.6722.1.1.2024

Luborzyca, 30 września 2024r.

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO SOŁECTW GMINY KOCMYRZÓW-LUBORZYCA**
opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy Kocmyrzów-Luborzyca został sporządzony na podstawie Uchwały Nr V/38/2024 Rady Gminy Kocmyrzów-Luborzyca z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie przestąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy Kocmyrzów-Luborzyca.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu ww. zmiany planu zostały przeprowadzone zgodnie z zakresem i trybem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). W związku z 67 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) – przy sporządzaniu niniejszego projektu planu obowiązuje zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kocmyrzów-Luborzyca przyjętego Uchwałą Rady Gminy Kocmyrzów-Luborzyca Nr XXVI/199/2017 z dnia 22 lutego 2017 r. Niniejszy projekt planu uwzględnia politykę przestrzenną określoną w Strategii Rozwoju Gminy Kocmyrzów-Luborzyca.

Zakres zmiany planu dotyczy zmiany tekstu planu w §30, w odniesieniu do warunków zagospodarowania terenu – w zakresie dopuszczenia realizacji dachów płaskich na dopuszczonych budynkach usługowych w terenach o symbolu MU1 (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej), kompatybilnie jak zostało to przyjęte dla terenów o symbolu MN1 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), czy terenów MU2 (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej).

W związku z obecnym dopuszczeniem możliwości realizacji dachów płaskich w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1) i terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU2) oraz brakiem negatywnego wpływu na wymagania ładu przestrzennego, analizą uwarunkowań realizacyjnych i eksploatacyjnych oraz zgodnością ze Studium – stwierdza się, że podjęta zmiana planu jest zasadna.

Realizując dyspozycję przepisu art. 15 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej upzp) poniżej przedstawiono:

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 UPZP

Przedmiotowy projekt planu poprzez wprowadzenie dla terenów o symbolu MU1 (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej) możliwości realizacji dachów płaskich na dopuszczonych budynkach usługowych odnosi się do wymogu zwartego w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 upzp, tj. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapisy przedmiotowego projektu planu nie zmieniają dotychczasowego sposobu realizacji wymagań **wymienionych w art. 1. ust. 2 pkt 1-15 upzp** zawartych w zmienianym planie przyjętym uchwałą Nr XLII/327/2018 Rady Gminy Kocmyrzów-Luborzyca z dnia 12 lipca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy Kocmyrzów-Luborzyca (ze zm.: uchwałą Nr XLII/327/2018 z dnia 12 lipca 2018 r., uchwałą Nr XXIII/220/2021 z dnia 29.03.2021 r., uchwałą Nr XLIV/416/2023 z dnia 27.03.2023 r.), dotyczących:

- 1) innych niż przedmiotowa tekstowa zmiana planu zapisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walorów architektonicznych i krajobrazowych (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 upzp);
- 2) (art. 1 ust. 2 pkt 1a, 3, 13, 15 upzp) potrzeby zrównoważonego rozwoju, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej;
- 3) (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) (art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14 upzp) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami oraz potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 5) (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp) walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 6) (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7) (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp) potrzeby interesu publicznego;
- 8) (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie **art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp** – prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania terenów, zapewnienie w toku procedury możliwości udziału społeczeństwa i dostęp do informacji.

W zakresie **art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upzp** – zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostały uwzględnione poprzez:

- informacje o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy Kocmyrzów-Luborzyca (uchwalonego Uchwałą Nr XLII/327/2018 Rady Gminy Kocmyrzów-Luborzyca z dnia 12 lipca 2018 roku) na podstawie Uchwały Rady Gminy Kocmyrzów-Luborzyca Nr V/38/2024 z dnia 15 lipca 2024 r.:
 - o ogłoszenie w prasie Dziennik Polski – publikacja 29.07.2024r.
 - o ogłoszenie Wójta Gminy Kocmyrzów-Luborzyca z dnia 24.07.2024 r. zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz BIP;
 - o ogłoszenie Wójta Gminy Kocmyrzów-Luborzyca z dnia 24.07.2024 r. zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy;
- informacje o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych wniosków ...

W przedmiotowym projekcie planu, **wymogi zawarte w ust. 3 upzp**, dotyczące ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego uwzględniono poprzez podjęcie niniejszej zmiany planu, wynikającej z faktu, iż w trakcie korzystania z ustaleń obowiązującego planu zostało zauważone,

głównie przez inwestorów, że w terenach o symbolu przeznaczenia MU1 (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej) nie ma dopuszczonej możliwości realizacji dachów płaskich na budynkach usługowych.

Podejmowaną zmianą planu Rada Gminy Kocmyrzów-Luborzycza postanowiła ujednoczyć ustalenia w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji dachów płaskich na budynkach usługowych w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Za przyjętym rozwiązaniem, stanowiącym pozytywną odpowiedź na wnioski zgłaszane przez mieszkańców i inwestorów, przemawiają również czynniki ekonomiczne – warunki realizacyjne i eksploatacyjne oraz koszty wykonawcze, a także aspekt wizualny, wpływający na krajobraz Gminy. Jest to korzystne ze względu na fakt, że budynki usługowe często mają kubaturę większą niż mieszkalne, szczególnie długość tych obiektów bywa większa niż mieszkalnych. W związku z tym można uniknąć powstawania nieestetycznych, dużych brył, zbyt wysokich w swojej formie.

Wymogi dotyczące ważenia interesu publicznego i interesu prywatnego uwzględniono poprzez analizę i rozpatrzenie wniosków i uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu (zarówno przez osoby prywatne jak i instytucje). Interes prywatny uwzględniony został zarówno w postaci zapewnienia mieszkańcom możliwości realizacji zamierzeń inwestorskich jak i poprzez wskazaną zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i pkt 12 upzp możliwość partycypacji w procedurze planistycznej. Interes publiczny uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości realizowania – zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, samodzielnych obiektów i urządzeń służących zaspokojeniu potrzeb w zakresie usług publicznych oraz poprzez utrzymanie i możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych.

W przedmiotowym projekcie planu, **wymogi zawarte w ust. 4 upzp**, dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez dopuszczenie realizacji dachów płaskich na dopuszczonych budynkach usługowych w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu MU1. Brak wprowadzenia niniejszej zmiany byłby niekorzystny ze względu na fakt, że budynki usługowe często mają kubaturę większą niż mieszkalne, szczególnie długość tych obiektów bywa większa niż mieszkalnych. W związku z tym powstają nieestetyczne, duże bryły, w formie zbyt wysokie, do tego niefunkcjonalne, o niepotrzebnie kosztownych dachach (więźba jest droga w realizacji), których przestrzeń ponad częścią użytkową jest najczęściej zbędna i niewykorzystywana technicznie oraz ergonomicznie.

Ustalenia obowiązującego planu, które nie ulegają zmianie, uwzględniają wymogi dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez wprowadzenie różnorodnych kategorii terenów inwestycyjnych w tym terenów komunikacyjnych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych oraz wyłączonych z zabudowy terenów rolnych i terenów zieleni nieurządzonej – zapewniając funkcjonalność struktury przestrzennej (w tym transportowej) zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności, możliwościami rozwoju Gminy oraz zachowania najważniejszych zasobów przyrodniczych.

**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 USTAWY ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

W trakcie korzystania z ustaleń obowiązującego planu zostało zauważone, głównie przez inwestorów, że w terenach o symbolu przeznaczenia MU1 (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej) nie ma dopuszczonej możliwości realizacji dachów płaskich na budynkach usługowych. Stąd też obecnie prowadzona jest procedura, niejako naprawcza, w tym zakresie. W związku z czym dla niniejszej zmiany planu nie została opracowana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy. Zakres zmiany planu dotyczy wyłącznie zmiany tekstu planu w §30, w odniesieniu do warunków zagospodarowania terenu – w zakresie dopuszczenia realizacji dachów płaskich na dopuszczonych budynkach usługowych w terenach o symbolu MU1 (terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej), kompatybilnie jak zostało to przyjęte dla terenów o symbolu MN1 (terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), czy MU2 (terenów mieszkaniowo-usługowych). Podejmowana zmiana planu nie narusza ustaleń SUIKZP Gminy Kocmyrzów-Luborzycza. Przeznaczenie terenu w planie i na rysunek planu nie ulega zmianie.

Projektowanie uniwersalne uwzględniają pozostałe ustalenia zmienianego planu przyjętego uchwałą Nr XLII/327/2018 Rady Gminy Kocmyrzów-Luborzycza z dnia 12 lipca 2018 r. (ze zm.: uchwałą Nr XLII/327/2018 z dnia 12 lipca 2018 r., uchwałą Nr XXIII/220/2021 z dnia 29.03.2021 r., uchwałą Nr XLIV/416/2023 z dnia 27.03.2023 r.), nie będące przedmiotem niniejszego projektu planu.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Z uwagi na zmianę zapisów nierodzających konieczności ponoszenia kosztów z tytułu uchwalenia planu miejscowego nie przewiduje się skutków finansowych. Nie przewiduje się również zmiany potencjalnych wpływów z podatków do budżetu Gminy.

**Wójt Gminy Kocmyrzów - Luborzycza
(-) Marek Jamborski**

/dokument podpisany elektronicznie/