

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr ..... Rady Gminy Sulmierzyce z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulmierzyce.**

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741)./

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminy Sulmierzyce ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulmierzyce, jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XXX/206/21 Rady Gminy Sulmierzyce z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulmierzyce.

Gmina Sulmierzyce w całości objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi. Prócz tego, wydano (Starosta Pajęczański) kilka decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Ustala się, że przeznaczenie terenów w projekcie planu miejscowego ustalono zgodnie z wytycznymi studium, również w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ponieważ studium dopuszcza korektę tych wskaźników na etapie planu miejscowego.

W studium określono parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz zapisano:

*„Powyższe wskaźniki należy traktować jako wielkości wyjściowe. Dopuszcza się ich zmianę, w szczególności w odniesieniu do terenów istniejącej zabudowy, gdzie uwarunkowania przestrzenne uniemożliwiałyby zagospodarowanie zgodne z przyjętymi w powyższej tabeli wartościami.”*

oraz:

*„Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie oraz granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Określenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą podstawowych i uzupełniających lub towarzyszących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być realizowane także inne formy zabudowy, pod warunkiem nie pozostawiania w sprzeczności z formami określonymi w studium.*

*Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów należy traktować jako wielkości wyjściowe. Przy sporządzaniu planów miejscowych, każdorazowo należy przeanalizować uwarunkowania przestrzenne danego terenu w odpowiednim stopniu uszczegółowienia oraz dostosować podane wielkości do zamierzeń przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych.”*

Zdecydowano się skorzystać z powyższych uprawnień.

Przedmiotem zmiany planu miejscowego, są zapisy tekstu planu dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11a.26U, w szczególności dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrii dachu, a sam teren 11a.26U ma powierzchnię jedynie ok. 3660 m<sup>2</sup>. Głównym celem zmiany planu jest umożliwienie wymiany dachu budynku Urzędu Gminy w Sulmierzycach.

Poprawa funkcjonowania Urzędu Gminy - obiektu użyteczności publicznej stanowi interes publiczny o znaczeniu lokalnym, w związku z czym za uzasadnione uznaje się indywidualne podejście do zagadnienia wskaźników urbanistycznych określonych w planie miejscowym. .

Generalnie, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce określa w terenach zabudowy usługowej maksymalną powierzchnię zabudowy na 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%, a maksymalną wysokość zabudowy na 12 m.

W terenie, którego dotyczy zmiana planu miejscowego, zlokalizowany jest jednak Urząd Gminy w Sulmierzycach. Uznaje się, iż wolnostojąca siedziba władz gminy stanowi dominantę znaczeniową w strukturze ośrodka gminnego i jako taka może się wyróżniać w przestrzeni ruralistycznej, również w zakresie formy i skali (podobnie, jak wolnostojące obiekty sakralne). Wobec zamiaru rozbudowy budynku Urzędu Gminy w Sulmierzycach oraz powiększenia parkingu, zdecydowano się ustalić maksymalną powierzchnię zabudowy na 80%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 2%, a maksymalną wysokość zabudowy na 15 m. Dodatkowo, w projekcie zmiany planu miejscowego, zrezygnowano ze szpaleru zieleni zimozielonej oraz dopuszczono dowolność formy w części zadania. Przyjęto bowiem, iż funkcjonowanie urzędu gminy nie powoduje uciążliwości mogących wywoływać konflikty społeczne, a o formę architektoniczną, jako gospodarz, zadbają władze gminy, zdając sobie sprawę, iż budynek urzędu gminy powinien mieć charakter reprezentacyjny. Stąd swoboda projektowa dopuszczona zmianą planu miejscowego.

Należy jednak zaznaczyć, iż ustalone zmianą planu wskaźniki urbanistyczne określają wartości graniczne a faktyczny kształt zagospodarowania przedmiotowego terenu określi projekt architektoniczno-budowlany (dopuszczone zmianą planu wartości nie muszą być w pełni wykorzystane).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy, w sposób przedstawiony w poniższej tabeli.

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
1.	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	określenie wymagań dotyczących architektury w kontekście dominanty znaczeniowej Urzędu Gminy w Sulmierzycach
2.	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie gabarytów obiektów
3.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	nie dotyczy.  przedmiotem zmiany planu miejscowego są zapisy tekstu planu dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11a.26U, w szczególności dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrii dachu
4.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	w obszarze objętym projektem zmiany planu miejscowego brak obszarów i obiektów wymagających ochrony
5.	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	nie dotyczy,  przedmiotem zmiany planu miejscowego są zapisy tekstu planu dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11a.26U, w szczególności dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrii dachu,  głównym celem zaś, zmiany planu miejscowego jest umożliwienie wymiany dachu budynku Urzędu Gminy w Sulmierzycach.
6.	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium
7.	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną
8.	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiłyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń
9.	potrzeby interesu publicznego	poprawa funkcjonowania Urzędu Gminy - obiektu użyteczności publicznej stanowi interes publiczny o znaczeniu lokalnym
10.	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	nie dotyczy.  przedmiotem zmiany planu miejscowego są zapisy tekstu planu dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11a.26U, w szczególności dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrii dachu

<b>Lp.</b>	<b>wymogi</b>	<b>sposób realizacji wymogów</b>
11.	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	obwieszczenia o możliwości składania wniosków
12.	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
13.	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	nie dotyczy.  przedmiotem zmiany planu miejscowego są zapisy tekstu planu dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11a.26U, w szczególności dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrii dachu

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zawarte m. In. w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony, zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co wyjaśnia poniższa tabela.

<b>Lp</b>	<b>narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni</b>	<b>komentarz</b>
1.	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	obszar objęty zmianą planu jest zbyt mały, by mieć realny wpływ na transportochłonność układu przestrzennego,  plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Lp	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	nie dotyczy.  przedmiotem zmiany planu miejscowego są zapisy tekstu planu dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11a.26U, w szczególności dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrii dachu
3.	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów
4.	<p>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>a. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>b. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy</p>	<p>nie dotyczy.</p> <p>przedmiotem zmiany planu miejscowego są zapisy tekstu planu dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11a.26U, w szczególności dotyczące wysokości zabudowy oraz geometrii dachu,</p> <p>plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,</p>

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy to 29 lutego 2016 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217).

Zgodnie z Konwencją, o której wyżej, uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

Wykonywanie przedmiotowego planu nie wymaga adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

Przedmiotowy plan nie zawiera też ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej:
  - a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
  - b) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
  - c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
  - d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 i 1495),
  - e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej – wymagania określone w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:
  - a) obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2017 r. poz. 1824), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
  - b) instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,
  - c) zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
  - d) zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

Plan miejscowy nie będzie miał wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.