

## **UZASADNIENIE**

**do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia ..... 2017 roku,  
w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części sołectwa Cudzynowice, na obszarze gminy Kazimierza Wielka.**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem.**

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

### **Ad 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z art. 1 ust. 2 w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

#### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;**

W planie zostały określone w § 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określające w szczególności:

- zasady właściwego kształtowania zabudowy w granicach planu;
- wysokości projektowanych budynków i innych obiektów i urządzeń budowlanych;
- rodzaje dachów, kąty nachylenia połaci dachowych oraz ich kolorystykę i rodzaj materiałów;
- kolorystykę elewacji, rodzaje materiałów wykończeniowych projektowanych budynków i ogrodzeń oraz elementów małej architektury;
- minimalne parametry wielkości potencjalnych działek i minimalne szerokości frontu działek;
- maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- minimalne powierzchnie biologicznie czynne;
- potrzebę udziału zieleni dekoracyjnej w granicach działek;
- potrzebę uwzględnienia wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Realizacja zabudowy uwzględniająca powyższe ustalenia gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego w granicach planu.

Parametry poszczególnych działek pozwalają na swobodną realizację zabudowy w ich obrębie.

Sposób zagospodarowania terenu w obrębie planu gwarantuje właściwy dostęp poszczególnych działek do istniejącego układu komunikacyjnego, zapewniający właściwą obsługę komunikacyjną nowych terenów budowlanych, nawiązującą do istniejącego podstawowego układu komunikacyjnego gminy Kazimierza Wielka.

## **2) walory architektoniczne i krajobrazowe;**

Ustalenia określone powyżej, stosowane w projektach budowlanych obiektów lokalizowanych w granicach planu, gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

## **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;**

W planie zostały określone w § 11 Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, określające w szczególności:

- obowiązek racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju;
- ochronę ilościową i jakościową zasobów wód podziemnych ujęcia „Cudzynowice GT-1”, ze złoża wód termalnych i leczniczych „Cudzynowice” - ID złoża 17805;
- ochronę zasobów wód ze studni wierconych, na terenie objętym planem;
- ochronę rzeki Nidy, stałych i okresowych cieków wodnych oraz niewielkie oczka wodne;
- zapewnienie dostępu do wody i zachowanie wzdłuż istniejącej rzeki i cieków wodnych pasa terenu stanowiącego otulinę biologiczną rzeki i cieków, o szerokości min. 5,0 m od linii brzegu;
- cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, określone w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”;
- tereny zmeliorowane, wymagające ochrony przed uszkodzeniem urządzeń melioracyjnych;
- fragment strefy ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego, zlokalizowanego w Cudzynowicach, poza granicami planu;
- ograniczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

Ponadto na terenie objętym planem występują tereny zabudowane i grunty rolne w klasach bonitacyjnych RI do RV, pochodzenia mineralnego, posiadające zgodę - uzyskaną na etapie opracowania poprzednich edycji planów - na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nie wymagające, w świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161), uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

## **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

W planie zostały określone w § 12 Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dotyczące w szczególności:

- ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, stanowiące strefy ochrony archeologicznej, ustanowione w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych.

Stanowiska zawierają jedno lub kilka stanowisk archeologicznych, dla których wprowadzony został zakaz dokonywania przekształceń bądź użytkowania tych stref w sposób powodujący degradację wartości naukowej i kulturowej zabytków archeologicznych, w tym prac związanych z wybiórką kopalin oraz zmiany ukształtowania terenu, bez wcześniejszego uzgodnienia tych działań z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

- ochrony obiektów architektury i budownictwa stanowiących pozostałości historycznie ukształtowanej zabudowy, posiadających cenne walory kompozycyjno – przestrzenne i architektoniczne, które zostały objęte ochroną konserwatorską:
  - Zespół Kościoła Parafialnego p.w. Wszystkich Świętych, wpisany do rejestru zabytków pod Nr A.185/1-2, w skład którego wchodzi:

- Kościół, drewn., 1757 r., fund. Teresy z Morsztynów Sołtysowej, remont. 1826 i 1849 r.
- Dzwonnica, drewn., ok. 1757 r., remont, 1826 i l. 40 XIX w.
- oraz cmentarz przykościelny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- Park z 1 poł. XIX w, wpisany do rejestru zabytków pod Nr A.186, oraz dwór mur., poł. XIX i oficyna (rządcówka), mur., 1880 r., ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne związane z ochroną i opieką nad zabytkami.

Wszelka działalność inwestycyjna przy obiektach budowlanych, wpisanych do rejestru zabytków objętych ochroną konserwatorską, wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach terenu objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

## **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;**

W powyższym zakresie, w projekcie planu znajdują się zapisy umieszczone w różnych rozdziałach planu określające: dopuszczalne normy hałasowe dla terenów zlokalizowanych w granicach planu; odległości lokalizacyjne od istniejącej sieci elektroenergetycznej – 15 kV; zapisy zobowiązujące do ochrony ujęcia „Cudzynowice GT-1”, ze złoża wód termalnych i leczniczych „Cudzynowice” – ID: WL 17805, oraz strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, określonej w Decyzji Nr 84 Ministra Zdrowia z dnia 31 lipca 2018 r.

Dla części terenów objętych planem, wzdłuż rzeki Nidzicy, wskazuje się **informację o zagrożeniu wodami powodziowymi**, o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q1% (raz na 100 lat) i wskazuje się fragment projektowanej lokalizacji obwałowania przeciwpowodziowego rzeki Nidzicy, określone w opracowaniu pn. „Analiza zagrożenia powodziowego i programu inwestycyjnego w zlewnia Nidzicy”, wykonanym przez BCE Biornsen Konsulting Engineers w 2015 roku.

Lokalizacja obiektów budowlanych oraz urządzeń z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej i technologicznej w granicach tych terenów, wymaga dostosowania rozwiązań konstrukcyjno-technicznych do zagrożeń związanych z oddziaływaniem wód powodziowych.

Na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Ustalenia planu zawierają również wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa.

W ustaleniach planu wprowadzone zostały ograniczenia w zabudowie, powodowane istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną.

Ustalenia planu obligują do uwzględniania wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające m.in. z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Ochrona potrzeb osób niepełnosprawnych, wynikająca z ogólnie obowiązujących przepisów budowlanych (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) zostanie zagwarantowana w projektach budowlanych poszczególnych obiektów budowlanych, stosownie do potrzeb.

Ustalenia planu dotyczące komunikacji wskazują na potrzebę lokalizacji przy obiektach usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości min. 5% miejsc postojowych, nie mniej niż 1 miejsce.

## **6) walory ekonomiczne przestrzeni;**

Walory ekonomiczne przestrzeni to cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Czynnikiem takimi są niewątpliwie przeznaczenie nieruchomości, jej położenie, infrastruktura komunikacyjna, charakter sąsiedztwa, znajdujące się w jej granicach zasoby oraz urządzenia infrastruktury technicznej, wpływające bezpośrednio na wzrost lub spadek jej wartości ekonomicznej.

W przypadku terenów pozostawionych w dotychczasowym użytkowaniu walory ekonomiczne przestrzeni zmieniają się nieznacznie, głównie poprzez zaprojektowane inne sąsiedztwo.

Istotne znaczenie dla walorów ekonomicznych przestrzeni ma przeznaczenie terenów określonych w poprzedniej edycji obowiązującego planu i pozostawionych bez zmian w zmianie planu, jako tereny rozwojowe o funkcji mieszkaniowo-produkcyjnej (zabudowa zagrodowa), mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów.

W każdym z wymienionych przypadków walory ekonomiczne przestrzeni wzrosły już w roku 2006 po uchwaleniu Uchwałą Nr XLII/445/2006 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 25 października 2006 r., Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Cudzynowice, na obszarze gminy Kazimierza Wielka, będącego przedmiotem zmiany.

Przedmiotowa zmiana Miejscowego planu..., pozostawia przeznaczenie terenów o różnych rodzajach zabudowy, określonych w poprzedniej edycji planu, bez zmian. Niewielkie korekty terenów określonych w zmianie miejscowego planu nie mają wpływu na wzrost wartości nieruchomości.

W wyniku uchwalenia zmiany Miejscowego planu... mogą powstać sytuacje skutkujące obciążeniami finansowymi gminę, jedynie w zakresie realizacji infrastruktury drogowej, związane z infrastrukturą drogową dróg gminnych, w tym poszerzenie pasów drogowych i budową niewielkiego odcinka drogi wewnętrznej. Realizacja zadań z zakresu infrastruktury drogowej dróg gminnych należy do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym zmiana Miejscowego planu..., nie powoduje wzrostu ani obniżenia wartości nieruchomości, dla których przeznaczenie zostało zdefiniowane w poprzedniej edycji Miejscowego planu..., uchwalonego w 2006 r. i które pozostaje bez zmian w sporządzonej zmianie Miejscowego planu... .

W projekcie planu zastosowano minimalną wielkość działki budowlanej, gwarantującą lokalizację niezbędnego programu inwestycyjnego na poszczególnych działkach wraz z udziałem zieleni izolacyjno-dekoracyjnej, kształt działek zapewnia swobodną lokalizację obiektów z zachowaniem obowiązujących przepisów budowlanych.

Analizowany teren objęty zmianą planu stanowi pow. ok. 113,04 ha, którego łączna powierzchnia terenów (w tym tereny zabudowane) przeznaczonych pod zabudowę (wg kierunków rozwoju określonych w Studium...), stanowi 72,43 ha, co stanowi 64,07 % powierzchni zmiany planu, w tym tereny niezabudowane stanowią 18,34 ha.

## **7) prawo własności;**

Tereny objęte planem w przeważającej części stanowią własność prywatną.

Układ komunikacyjny obsługujący tereny przewidziane pod zabudowę stanowi własność Świętokrzyskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Kielcach w przypadku drogi wojewódzkiej, Zarządu Dróg Powiatowych w Kazimierzy Wielkiej i Starostwa w Kazimierzy Wielkiej w przypadku dróg powiatowych. Drogi gminne stanowią własność Gminy Kazimierza Wielka. Projektowana nowa droga wewnętrzna wyznaczona ustaleniami planu stanowić będzie własność prywatną do czasu przejęcia (wykupu) jej przez Gminę; wyznaczony teren ciągu pieszo-jezdnego do obsługi ujęcia wód termalnych i leczniczych, stanowi własność powiatu kazimierkiego.

Większość dróg obsługujących komunikacyjnie tereny objęte planem przewidziana do poszerzenia kosztem działek prywatnych, zlokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie,

do parametrów wynikających z zaliczenia drogi do konkretnej klasy technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przeznaczenie terenów, określonych w zmianie Miejscowego planu... na konkretne cele inwestycyjne wynikało głównie:

- z ustaleń Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Cudzynowice, na obszarze gminy Kazimierza Wielka, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/445/2006 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 25 października 2006 r.,
- kierunków rozwoju określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kazimierza Wielka, uchwalonym Uchwałą Nr XIX/135/2000 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 28 września 2000 roku, z późn. zmianami, w tym Zmianie Nr 4 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kazimierza Wielka, uchwaloną Uchwałą Nr LXVI/474/2018 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 11 czerwca 2018 r
- lokalizacji ujęcia „Cudzynowice GT-1” - złoża wód termalnych i leczniczych „Cudzynowice” - ID złoża 17805, o zasobach eksploatacyjnych otworu  $Q = 82 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $= Q = 1968 \text{ m}^3/\text{d}$  (głębokość otworu 750,0 m), ustalone w „Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód termalnych i leczniczych Cudzynowice GT-1 z utworów górnej kredy, miejscowość Cudzynowice, gmina Kazimierza Wielka, powiat Kazimierski, województwo Świętokrzyskie”, zatwierdzonej decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 07 września 2015 r., znak: OWŚ-V.7431.8.2015,
- z obszaru ochrony uzdrowiskowej „Kazimierza Wielka” - na terenie planu strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, określonej w Decyzji Nr 84 Ministra Zdrowia z dnia 31 lipca 2018 r., dla której zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określa ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1056, z późn. zm.).

## **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

W planie zostały określone w § 20 Ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa dotyczące w szczególności:

- przewidywania dla nowoprojektowanej zabudowy usługowej, użyteczności publicznej i produkcyjnej, budowę budowli ochronnych (schronów i ukryć), na etapie projektu budowlanego;
- zapewnienia pełnej przelotowości istniejącego i projektowanego układu sieci dróg wylotowych i terenów zielonych, umożliwiających sprawną ewakuację ludności oraz manewry sił ratowniczych;
- zapewnienia zasilania zakładów produkcyjnych i wszystkich obiektów ważnych z obronnego punktu widzenia; w energię, wodę, gaz z dwóch niezależnych źródeł zasilania, w miarę istniejących możliwości;
- zarezerwowania terenów pod budowę awaryjnych studni wody pitnej lub wytypowania ich z już istniejących, zlokalizowanych w odległości od miejsc zamieszkania ludności nie większej niż 800 metrów;
- przystosowywania nowobudowanych obiektów sanitarnych (łazienki, pralnie, myjnie samochodowe) do potrzeb prowadzenia zabiegów specjalnych – likwidacji skażeń;
- zapewnienie dostępności do systemów alarmowania funkcjonujących na terenie gminy dla celów alarmowych oraz włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania ludzi w przypadku zagrożeń (obszar objęty planem znajduje się w zasięgu słyszalności syren alarmowych);
- przystosowywania do potrzeb zaciemniania i wygaszania modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej nowej instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego.
- zapewnienia pełnej przelotowości układu komunikacyjnego (dróg technologicznych), umożliwiających sprawną ewakuację ludności oraz manewry sił ratowniczych.

## **9) potrzeby interesu publicznego;**

Biorąc pod uwagę definicję interesu publicznego jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”, należy stwierdzić, że sporządzony plan zapewni w części zobiektywizowane potrzeby lokalnej społeczności oraz ponadlokalnej w zakresie dostępu do terenów budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego oraz terenów usługowo-produkcyjnych, stwarzając im potencjalne miejsca zakładania nowych gospodarstw domowych na terenie atrakcyjnym krajobrazowo, dobrze powiązanych z podstawowym układem komunikacyjnym z dostępem do podstawowej infrastruktury technicznej.

Teren objęty zmianą planu wynikał głównie z udokumentowanych zasobów ujęcia Cudzynowice GT-1 ze złoża wód termalnych i leczniczych „Cudzynowice” - ID WL17805; ustanowionego dla złoża „Cudzynowice”, obszaru i terenu górniczego „Cudzynowice”; obszaru ochrony uzdrowiskowej „Kazimierza Wielka” - strefa ochrony uzdrowiskowej „C”.

## **10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

W planie zostały określone w § 19 Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę z wodociągu wiejskiego;
- odprowadzenia ścieków sanitarno – bytowych, następuje w sposób zorganizowany do istniejącej kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do funkcjonującej gminnej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza granicami planu, na terenie miasta Kazimierza Wielka;
- odprowadzenia wód deszczowych do czasu budowy kanalizacji deszczowej powierzchniowo po terenie, z uwzględnieniem ukształtowania terenu; docelowo wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenów, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014r., w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014r, poz. 1800). Wody opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów utwardzonych innych niż określone w rozporządzeniu, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń, również wymagają oczyszczenia.
- zaopatrzenia w gaz przewodowy po wybudowaniu sieci rozdzielczej, z możliwością korzystania z gazu butlowego propan butan w okresie przejściowym;
- gospodarowania odpadami poprzez gromadzenie ich w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywożenie na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy oraz wcześniejszą segregacją odpadów;
- telekomunikacji jako łączności telefonicznej, w tym komórkowej i internetowej (szerokopasmowej) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, na warunkach określonych przez zarządzających siecią;
- zaopatrzenia w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z zaleceniem stosowania ekologicznych źródeł ciepła;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących układów elektroenergetycznych, poprzez ich rozbudowę, przebudowę i modernizację.

## **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu..., w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;**

Zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura planistyczna dotycząca sporządzanego projektu zapewniała udział społeczeństwa w pracach nad niniejszą zmianą planu.

Informację o podjęciu przez Radę Miejską w Kazimierzy Wielkiej Uchwały Nr XXIX/265/2016 z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Cudzynowice, na obszarze gminy Kazimierza Wielka, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Kazimierzy Wielkiej i na tablicy ogłoszeń w sołectwie, którego plan dotyczył oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w BIP.

**W wyniku powyższych ogłoszeń i obwieszczeń w sprawie zmiany miejscowego planu nie wpłynęły żadne wnioski od społeczeństwa.**

Kolejnym etapem udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej związanej z planem jest wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą.

*Udział społeczeństwa w pozostałych etapach procedury zostanie opisany po jej zakończeniu*

.....

### **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

Procedura dotycząca sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Cudzynowice, na obszarze gminy Kazimierza Wielka, została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa, z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

### **13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;**

Na terenie objętym planem funkcjonuje sieć wodociągowa zasilana w wodę z istniejącego wodociągu tranzytowego, zasilanego z ujęcia wody „Płuźki”, zlokalizowanego poza granicami planu, na terenie gminy Słaboszów. Ujęcie to ma zatwierdzoną wydajność  $Q_e = 400 \text{ m}^3/\text{h} = 9.600 \text{ m}^3/\text{d}$ . Decyzja o pozwoleniu wodnoprawnym na pobór wód podziemnych, udzielona została na okres od dnia 1 lipca 2009 r. do dnia 31 czerwca 2019 roku. Wydajność ujęcia zapewni pokrycie potrzeb odbiorców, zarówno obecnych jak i perspektywicznych. Woda z ujęcia „Płuźki” jest dobrej jakości.

**Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**  
*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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.*

Kierunki rozwoju terenu stanowiącego przedmiot planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kazimierza Wielka, uchwalonym Uchwałą Nr XIX/135/2000 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 28 września 2000 roku, wraz z późniejszymi zmianami.

Przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania został określony w planie i jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium..., oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego. Faktyczne ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych odbyło

się w momencie ustalenia kierunków rozwoju przedmiotowych terenów na etapie określania ich w Studium... .

Na aktualnym etapie prac projektowych nie ujawniły się żadne nowe wnioski i uwagi dotyczące przedmiotowych terenów pod kątem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania oraz zmian w jego zagospodarowaniu.

W trakcie prac projektowych przeprowadzone zostały stosowne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Między innymi zostały sporządzone następujące opracowania:

- „Opracowaniem ekofizjograficznym do Zmiana Nr 4 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kazimierza Wielka” oraz do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Kazimierza Wielka i części sołectw Cudzynowice i Odonów, na obszarze gminy Kazimierza Wielka i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru potencjalnej strefy „A” ochrony uzdrowiskowej Kazimierza Wielka”;
- „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Cudzynowice, na obszarze gminy Kazimierza Wielka”;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Cudzynowice, na obszarze gminy Kazimierza Wielka”.

*W trakcie procedury planistycznej projekt planu zostanie poddany społecznej ocenie w ramach wyłożenia **projektu do publicznego wglądu**, z możliwością dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami oraz możliwością wnoszenia uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu.*

#### **Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

*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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

*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.*

Kierunki rozwoju dla terenów objętych zmianą planu zostały zdefiniowane na etapie sporządzania edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Miasta i Gminy Kazimierza Wielka, uchwalonego Uchwałą Nr XIX/135/2000 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 28 września 2000 roku, wraz z późniejszymi zmianami.

W studium teren objęty planem zostały zdefiniowane jako:

- tereny rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej, w tym drobnych usług,
- tereny usług podstawowych,
- tereny zieleni,
- tereny przedsiębiorczości komercyjnej,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej chronione przed zmianą sposobu użytkowania,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie podlegające ochronie,
- obszary łąk i pastwisk wyłączone z zabudowy,
- tereny wód otwartych - powierzchniowych: rzeki, cieków, małych zbiorników.

Tereny objęte zmianą planu stanowią tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tereny zabudowy wielofunkcyjnej; tereny usług publicznych i komercyjnych, w tym tereny usług z zakresu oświaty i wychowania, sportu, turystyki i wypoczynku; teren "założenia pofolwarcznego" (podworskiego) wraz z zielenią parkową; tereny działalności gospodarczej, produkcyjne, magazynów i składów; teren obsługi komunikacji - parking; tereny wód powierzchniowych, śródlądowych; indywidualne ujęcia wody - studnie wiercone; tereny urządzeń elektroenergetycznych; tereny gruntów rolnych; tereny łąk, pastwisk i zieleni łąkowej; tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych; tereny dróg publicznych, w tym drogi publicznej klasy głównej; dróg publicznych powiatowych i gminnych; tereny dróg wewnętrznych; teren ciągu pieszo-jezdnego; teren **ujęcia „Cudzynowice GT-1”, ze złożeń wód termalnych i leczniczych „Cudzynowice”;** oraz strefa ochrony uzdrowiskowej „C” obszaru ochrony uzdrowiskowej „Kazimierza Wielka”, zgodnie z Decyzją Nr 84 Ministra Zdrowia z dnia 31 lipca 2018 r. (strefa „C” występuje na całym obszarze zmiany planu.

Tereny stanowiące tereny potencjalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej lub wielorodzinnej, w przeważającej ilości stanowią zabudowę uzupełniającą w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych zdefiniowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kazimierza Wielka.

Są to tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej powiązane wspólnym układem komunikacyjnym w podstawowych przebiegach istniejącej infrastruktury technicznej. Przeważająca część terenów stanowi istniejącą już zabudowę, głównie zagrodową, która w dotychczasowych opracowaniach planistycznych stanowiła bazy rozwojowe dla budownictwa.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny lokalizacji działalności gospodarczej produkcji, magazynów i składów oraz tereny związane z działalnością produkcyjną (rolnohodowlaną i przetwórstwem rolniczym), wprowadzone w oparciu o istniejące przeznaczenie terenu.

Wszystkie tereny posiadają dostęp do dróg publicznych, oraz systemem dróg wewnętrznych istniejących, włączonych do dróg publicznych.

Usytuowanie terenów budowlanych w bliskim sąsiedztwie dróg publicznych lub w oparciu o podstawowy, istniejący układ komunikacyjny, jakim są drogi publiczne, pozwala mieszkańcom tych terenów i potencjalnym mieszkańcom, na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Lokalizacja zabudowy wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych nie powoduje potrzeby budowy dodatkowych dróg dojazdowych, za wyjątkiem jednej projektowanej drogi wewnętrznej stanowiącej łącznik pomiędzy istniejącymi drogami publicznymi, natomiast zwarty sposób kształtowania struktury przestrzennej, w formie zwartej zabudowy uwzględnia potrzebę minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a parametry techniczne

dróg projektowanych do przebudowy zapewnią bezpieczeństwo przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

### **Ad 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz data uchwały rady miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 2;**

*W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt ... dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

Kompleksowa ocena aktualności dokumentów planistycznych funkcjonujących na terenie Gminy Kazimierza Wielka, została przeprowadzona w miesiącach maj - październik 2016 r.

Ocena aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy Kazimierza Wielka została przyjęta Uchwałą Nr XXXVII/246/2016 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 28 listopada 2016 r.

Ocena wykazała częściową nieaktualność obowiązującego Studium... wraz z kolejnymi zmianami.

Zmiana Nr 4 Studium...zaktualizowała problematykę przestrzenną na terenie Miasta i Gminy Kazimierza Wielka i sołectw Cudzynowice, Donosy, Hołdowiec, Jakuszowice, Łyczaków i Słonowice i dotyczyła w szczególności wprowadzenia nowych zapisów studium, związanych z udokumentowaniem złoża wód termalnych z ujęcia „Cudzynowice oraz wprowadzenia zmiany zapisów studium związanych z planowanym utworzeniem obszarów ochrony uzdrowskiej dla planowanego uzdrowiska „Kazimierza Wielka”, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Teren objęty zmianą miejscowego planu, uwzględnia rozwiązania przyjęte w Studium...z 2000 roku, ze zm., w szczególności Zmianą Nr 4 „Studium...” oraz aktualnie obowiązujące przepisy prawa.

### **Ad 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Sporządzona i uchwalona zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Cudzynowice, na obszarze gminy Kazimierza Wielka, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/445/2006 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 25 października 2006 r., nie będzie miała wpływu na finanse publiczne gminy związane z potencjalnymi dochodami gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości gdyż nie nastąpi ich wzrost, wynikający 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4, w związku z postanowieniami art. 37 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Potencjalne dochody gminy wynikające z uchwalenia zmiany miejscowego planu, stanowią:**

- dochód z podatku od nieruchomości obejmujący: podatek od gruntu, podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenie zmiany planu;

**Dla przedmiotowej zmiany planu przewiduje się wzrost podatku od gruntów oraz podatku od budynków i budowli;**

- W związku z uchwaleniem zmiany Miejscowego planu, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/445/2006 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 25 października 2006 r. nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości, w związku z tym nie ustala się jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 w związku z art. 37 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Cudzynowice, uchwalonego w 2006 r., nie zmienia przeznaczenie terenów, dla których rodzaj zabudowy został określony w planie i pozostaje bez zmian, jako tereny rozwojowe o funkcji mieszkaniowo-produkcyjnej (zabudowa zagrodowa), mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów.

Niewielkie korekty terenów określonych w zmianie planu nie mają wpływu na wzrost wartości nieruchomości.

Zmiana Miejscowego planu... nie powoduje zmiany przeznaczenia terenów określonych w uchwalonym w 2006 r. Miejscowym planie..., w związku z tym zgodnie z postanowieniami art. 37 ust. 4, naliczenie jednorazowej opłaty w wyniku zbycia nieruchomości na obszarze planu dot. wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, było możliwe w terminie 5 lat od dnia, w którym Miejscowy plan stał się obowiązujący.

W związku z powyższym w wyniku uchwalenia zmiany Miejscowego planu..., nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości, dla których przeznaczenie zostało zdefiniowane w poprzedniej edycji Miejscowego planu..., uchwalonego w 2006r. i pozostaje bez zmian w sporządzonej zmianie Miejscowego planu... .

- opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości;
- dochód z podatku od osób fizycznych i prawnych - część podatku PIT płaconego przez osoby fizyczne zamieszkałe na terenie oraz osoby prawne posiadające siedzibę na obszarze terenu;
- podatek związany z obrotem nieruchomościami od czynności cywilno-prawnych.

**Powyższe podatki ze względu na ich nieprzewidywalność, znikomy udział w dochodach gminy oraz częste odstępstwa od ich zastosowania, zostały pominięte w prognozie;**

**Potencjalne koszty gminy stanowią:**

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone lub, gdy następuje spadek wartości nieruchomości. W takich sytuacjach właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną.

Ustalenia zawarte w zmianie miejscowego planu dla obszaru, objętego niniejszym opracowaniem nie spowodują okoliczności, w których nastąpiłoby obniżenie wartości nieruchomości z powodu niemożliwości bądź istotnego ograniczenia w korzystaniu z tych nieruchomości w dotychczasowy sposób, przez właścicieli albo użytkowników wieczystych.

W związku z powyższym nie zakłada się wypłaty przez gminę odszkodowań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**W granicach planu nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości skutkującej obciążeniami;**

Wpływ na finanse publiczne gminy, związane z wydatkami w perspektywie będzie miała gmina w zakresie realizacji infrastruktury drogowej związanej z modernizacją i przebudową istniejących dróg gminnych, w tym poszerzenie pasów drogowych kosztem nieruchomości zlokalizowanych w bezpośrednim ich sąsiedztwie oraz budową odcinka drogi stanowiącej łącznik pomiędzy drogami gminnymi i budową ciągu pieszo-jezdnego:

- obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych - gmina realizuje jako zadania własne i musi przejąć (wykupić) część nieruchomości przeznaczone pod modernizacją i budowę układów komunikacyjnych i inne lokalne cele publiczne;

**W granicach planu przewiduje się wykup terenu pod układ komunikacyjny - rozbudowa dróg gminnych związana z poszerzeniem pasów drogowych.**

- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy, do których zalicza się:

- - budowę dróg gminnych z oświetleniem drogowym,
- - budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- - budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- - budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

**W granicach planu przewiduje się realizację systemu komunikacji drogowej (przebudowa, rozbudowa i budowa), odwodnienie terenu odbywać się będzie powierzchniowo po terenie, docelowo ścieki deszczowe z części zabudowanej terenu należy odprowadzić systemem sieci kanalizacji deszczowej. Zadania z zakresu wodociągów i kanalizacji zostały zrealizowane, ewentualna rozbudowa na warunkach zarządzającego sieciami.**

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Inwestycje związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną realizują przedsiębiorstwa energetyczne i nie są finansowane ze środków budżetu gminy ani przy ich udziale.

Wskazane w ustawie Prawo energetyczne, zadania własne gminy finansowane z budżetu gminy obejmują, wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego – gmina ponosi koszty opracowania planu oraz wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat;

**W celu określenia podstaw do wyliczenia podatków i opłat określonych powyżej niezbędne jest wykonanie wycen i naliczenia podatków.**

Analizę przybliżającą potencjalne skutki finansowe uchwalenia zmiany miejscowego planu dla budżetu gminy wykonano w ramach sporządzania do niniejszej zmiany planu w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu...”, stanowi ona jednak jeden z przyjętych wariantów finansowania realizacji ustaleń planu, wymagającego weryfikacji uwzględniającej: zmiany w obowiązujących przepisach prawa, wysokości wskaźników podatkowych tj. dochód wzrostu podatków od nieruchomości od terenów niezabudowanych do chwili zmiany planu (od gruntów i budynków) oraz wyników przetargów publicznych na realizację zadań własnych gminy w zakresie realizacji infrastruktury drogowej (rozbudowa, przebudowa dróg).

Opracowała:  
Bożena Rumas  
08.2018r.