

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Kurowie z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów**

Podstawę podjęcia uchwały stanowi art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i 27b ust. 1 pkt 2 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Na obszarze objętym projektem zmiany miejscowego planu obowiązuje Uchwała Nr XXIII/168/2008 Rady Gminy Kurów z dnia 28 października 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów w zakresie terenów urbanizowanych (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2009 r. nr 2 poz. 57).

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 2 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do sporządzenia i uchwalenia zmiany planu miejscowego dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli zmiana planu miejscowego dotyczy m.in. wprowadzenia ustaleń wynikających z zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w terenach przeznaczonych pod funkcje związane z zabudową zagrodową, siedliskową i mieszkaniową jednorodzinną, niewyposażonych w kanalizację sanitarną, aktualizacji zapisów dotyczących warunków realizacji zabudowy w Obszarze Chronionego Krajobrazu Kozi Bór oraz ogólnych warunków realizacji budynków. Zmiana dotyczy wyłącznie ustaleń części tekstowej.

Aktualne zapisy planu nie uwzględniają w pełni aktualnych potrzeb mieszkańców gminy Kurów w zakresie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków. W ostatnich latach obserwuje się wzrost zainteresowania tego typu rozwiązaniami, co wynika z rosnącej świadomości ekologicznej oraz chęci dbania o środowisko naturalne. Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków pozwala na ograniczenie emisji zanieczyszczeń do wód gruntowych i powierzchniowych, co przyczynia się do poprawy stanu czystości środowiska. Ponadto, istniejące zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór” odnoszą się do aktu prawnego, który utracił moc, co wymaga aktualizacji.

Wprowadzenie jednoznacznych zapisów ustaleń wynikających z zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu pozwoli wyeliminować niejasności interpretacyjne. Brak jednoznacznych sformułowań prowadzi do różnorodnych interpretacji wśród mieszkańców, inwestorów oraz organów administracji publicznej. Proponowana zmiana ma charakter uzupełniający i nie wprowadza istotnych zmian w dotychczasowych ustaleniach planu.

Niniejsza zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń art. 27 b ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającego katalog przypadków, w ramach których nie stosuje się procedury uproszczonej, zatem nie zachodzą przesłanki określone w art. 27b ust. 2 pkt 1-8 i ust. 3.

Biorąc pod uwagę powyższe, zastosowanie postępowania uproszczonego jest uzasadnione.

## **SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 – 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.**

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Zmiana planu miejscowego ułatwia zagospodarowanie terenów poprzez możliwość wyposażenia ich w przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz wprowadza jasne zasady z zakresu lokalizacji obiektów kubaturowych.

### **2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju:**

Zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego wspierają potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez równoważenie interesów środowiskowych, społecznych i ekonomicznych. Zmniejszają one negatywny wpływ człowieka na środowisko, jednocześnie podnosząc standard życia mieszkańców i racjonalizując wykorzystanie zasobów finansowych.

### **3. Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Zmiana planu nie wpływa na walory architektoniczne i krajobrazowe.

### **4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:**

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wymogami ochrony środowiska. Przydomowe oczyszczalnie ścieków stanowią rozwiązanie proekologiczne, przyczyniające się do ochrony środowiska naturalnego poprzez redukcję zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska, w szczególności ograniczenie niekontrolowanego odprowadzania ścieków, co minimalizuje ryzyko skażenia wód powierzchniowych i podziemnych. Aktualizacja zapisów w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz ogólnych warunków realizacji budynków pozwala na jednoznaczną interpretację przepisów prawnych. Przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie dotyczy ochrony gruntów rolnych oraz złóż kopalin.

### **5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy dziedzictwa kulturowego i zabytków czy dóbr kultury współczesnej.

### **6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240):**

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ani potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **7. Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Przedmiotowa zmiana planu nie ma wpływu na walory ekonomiczne przestrzeni gminy.

## **8. Prawo własności:**

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy kwestii związanych z prawem własności. Zmiana planu nie spowoduje zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz nie wprowadza ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich.

## **9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

## **10. Potrzeby interesu publicznego:**

Zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”. Przedmiotowa zmiana planu zawarta w § 3, § 6 i § 8 szczególnie wpisuje się realizację potrzeb interesu publicznego.

## **11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Ustalenia planu określają zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną w zakresie odprowadzania ścieków (§ 8. ust.1 pkt 2).

## **12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Burmistrz Kurowa na każdym etapie uproszczonej procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów z zastosowaniem procedury uproszczonej. Ogłoszenie zostało opublikowane w prasie, wywieszono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej gminy i w Biuletynie Informacji Publicznej.

Następnie Burmistrz Kurowa ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego. Ogłoszenie zostało opublikowane w prasie, wywieszono na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy i w Biuletynie Informacji Publicznej.

Konsultacje przeprowadzono w formie spotkania otwartego oraz zbierania uwag przez okres 14 dni.

## **13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Przedmiotowa zmiana planu nie ingeruje w kwestie związane z zapewnieniem odpowiedniej ilości i jakości wody.

## **14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:** Zmiana planu miejscowego nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

**15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:**

Zmiana planu nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

**16. 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:**

W procedurze uproszczonej ustawodawca nie przewidział możliwości składania wniosków. Do projektu udostępnionego w ramach konsultacji społecznych wpłynęły ..... uwagi. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została sporządzona w interesie właścicieli działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, siedliskową i jednorodzinną na terenach, gdzie budowa sieci kanalizacyjnej jest ekonomicznie nieuzasadniona.

**17. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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. z 2019 r. poz. 1443), 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.

Zmiana planu miejscowego nie dotyczy sytuowania nowej zabudowy.

**ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY  
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Zmiana miejscowego planu nie jest sprzeczna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. treścią dokumentu dotyczącego analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kurów oraz treścią Uchwały VIII/76/2024 Rady Gminy Kurów z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi zmianę miejscowego planu przyjętego Uchwałą Nr XXIII/168/2008 Rady Gminy Kurów z dnia 28 października 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kurów w zakresie terenów urbanizowanych (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2009 r. nr 2 poz. 57). Uzasadnieniem dla podjętej zmiany planu są skargi mieszkańców na brak możliwości lokalizacji przydomowej oczyszczalni ścieków.

**WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Z uwagi na charakter projektu zmian miejscowego planu, dokonuje się tylko korekty już istniejących ustaleń, co nie wywołuje nowych skutków finansowych obciążających budżet Gminy. Zmiana planu miejscowego nie będzie miała zasadniczego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy.