

z dnia 14 listopada 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr I II zmiany miejscowego planu ogólnego  
zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost.**

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 9 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), Rada Miejska Zawichost uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Przystępuje się do zmiany Nr I II zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/146/97 Rady Miejskiej w Zawichocie z dnia 2 lipca 1997 r.

**§ 2.**

Granice obszaru objętego planem oznaczono na mapie, stanowiącej załączniki Nr 1(A) i 1(B) do niniejszej uchwały i jej integralną część.

**§ 3.**

Opracowanie obejmie problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dostosowanym do występujących potrzeb z uwzględnieniem funkcji obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**§ 4.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawichostu.

**§ 5.**

Traci moc uchwała Nr LIV/289/22 z dnia 27 września 2022 r. Rady Miejskiej Zawichost w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zawichost.

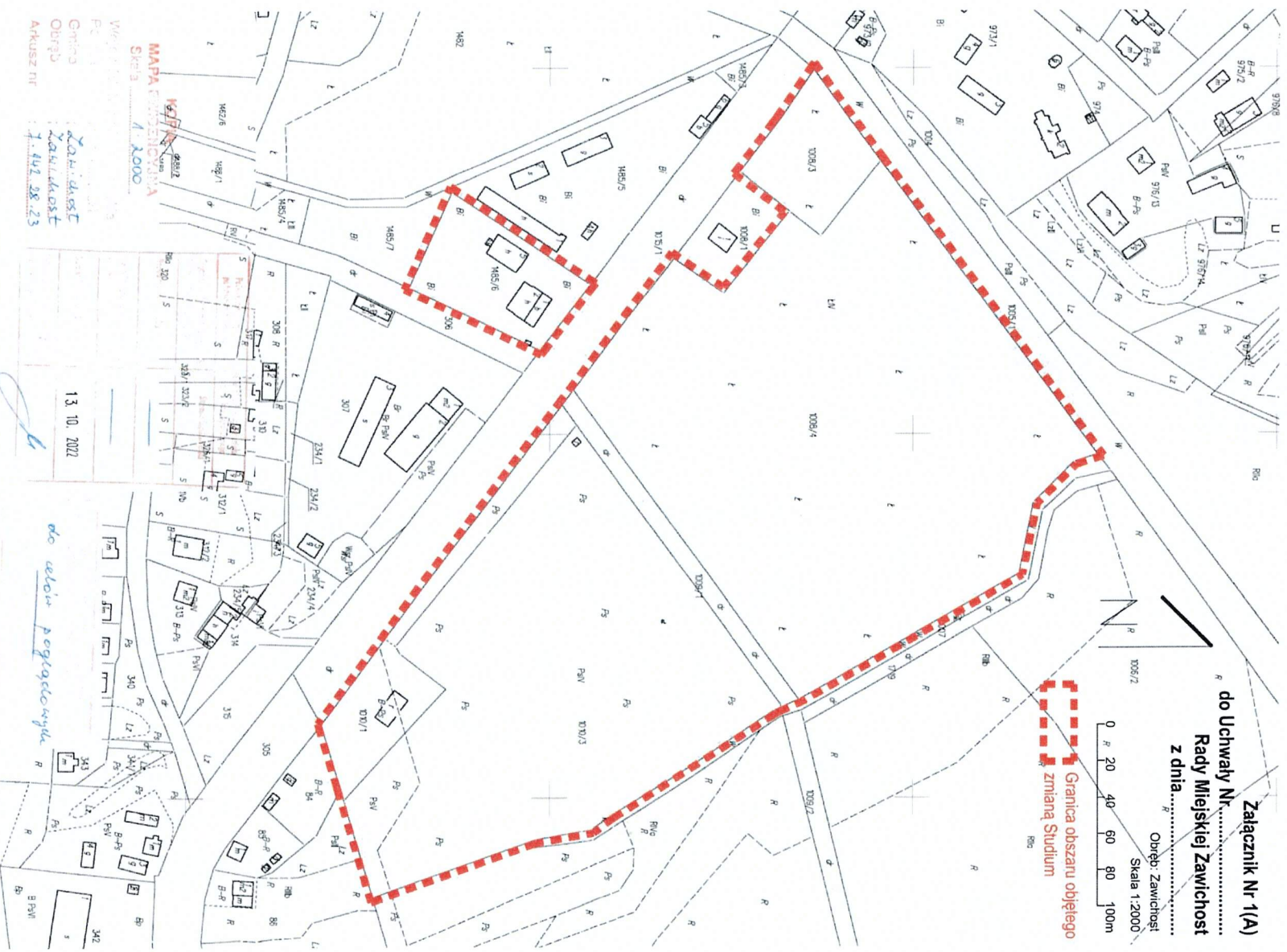
**§ 6.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Gminy Zawichost.

**Przewodnicząca**  
Rady Miejskiej  
*Edyta Słan*  
mgr Edyta Rybiś

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LJV/305/22  
Rady Miejskiej Zawichost  
z dnia 14 listopada 2022 r.





Podkład mapowy: stanowią kopia ewidencyjnej/ewidencji gruntów i budynków/ w skali 1:2000 oraz mapa części kierunkowej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zawichost - przekształwana do 1:2000.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/305/22  
Rady Miejskiej Zawichost  
z dnia 14 listopada 2022 r.

**Załącznik Nr 1(B)**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej Zawichost**  
**z dnia .....**



Obręb: Zawichost  
Skala 1:1000 /przeskalowano z 1:500/  
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



## UZASADNIENIE

1. W myśl zapisów art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zmianami), zmiana miejscowego planu następuje w takim samym trybie, w jakim jest miejscowy plan uchwalony.
2. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Zawichostu przeprowadził analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost.

Analiza w zakresie zgodności z obowiązującym studium i zakresem planowanej zmiany Nr 1 II zmiany miejscowego planu wyznikającymi z potrzeby doprowadzenia ustaleń planu z zamierzeniami inwestycyjnymi mieszkańców i przedsiębiorców w obszarze nieruchomości nr ewid. 1485/6, 1010/3, 1010/1, 1009/1, 1008/3, 1008/4 i 87 miasta Zawichostu, wykazała, że podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione ale nie jest w zgodzie w znacznej części z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost, uchwalonym Uchwałą Nr XX/93/2016 Rady Miejskiej Zawichost z dnia 15 września 2016r. Przewiduje się natomiast zgodność z obowiązującym studium planowane w planie przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce nr ewid. 87. W tym zakresie studium nie będzie musiało być zmienione.

Teren nieruchomości nr ewid. 1010/3, 1010/1, 1009/1, 1008/3 i 1008/4 w obowiązującym miejscowym planie (przyjętym Uchwałą Nr XXVI/146/97 Rady Miejskiej w Zawichosie z dnia 2 lipca 1997 r.) przeznaczone zostały pod rezerwę terenu dla projektowanego zakładu przemysłowego, np. przetwórstwa owocowo – warzywnego lub innej branży spożywczej (1.103 P). Teren nieruchomości nr ewid. 1485/6 w w/w planie przeznaczono pod teren usług związanych z obsługą rolnictwa (1.29 RPU), natomiast teren działki nr ewid. 87 teren elektrociepłowni oznaczony symbolem 1.37.EC. Ustalenia te uniemożliwiają realizacji zamierzenia inwestycyjnych mieszkańców i przedsiębiorców na tym terenie.

3. Sporządzenie i uchwalenie zmiany Nr 1 II zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost ma na celu wprowadzenie ustaleń zmieniających przeznaczenie terenu działki nr ewid. 1485/6 na tereny zabudowy przemysłowej natomiast w przypadku pozostałych działek na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z dopuszczeniem usług komercyjnych. Docelowe jednak przeznaczenie terenów objętym niniejszą zmianą planu może ulec zmianie z uwagi na procedurę zmiany studium.

4. Uchwała o przystąpieniu do zmiany planu jest uchwałą intencyjną i wyraża jedynie zamiar gminy do uregulowania zasad zagospodarowania przestrzennego na danym terenie w formie aktu prawa miejscowego.

**Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską Zawichostu jest uzasadnione.**

Przewodnicząca  
Rady Miejskiej  
*Edyta Rębis*  
mgr Edyta Rębis



**ANALIZA ZASADNOŚCI**  
**PRZYSTĄPIENIA DO OPRACOWANIA ZMIAN MIEJSCOWEGO PLANU ORAZ**  
**OKREŚLENIE STOPNIA ZGODNOŚCI PRZE WIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ**  
**Z USTALENIAMI STUDIUM WARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAWICHOST**  
**w granicach obrębu geodezyjnego nr 0001 Zawichost na obszarze gminy Zawichost.**

**Podstawa opracowania:**

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami):

*„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1 (o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego), wójt, burmistrz, prezydent miasta wykonuje analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.”*

**1. Teren objęty analizą:**

Obszar objęty analizą znajduje się w części obrębu geodezyjnego Zawichost, na obszarze gminy Zawichost i obejmuje nieruchomości nr ewid. 1485/6, 1010/3, 1010/1, 1009/1, 1008/3, 1008/4 i 87.

**2. Stan istniejący:**

Obszar, dla którego ma być sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w przypadku działek nr ewid. 1010/3, 1010/1, 1008/3 i 1008/4 stanowi obszar upraw rolnych. Na części działki nr ewid. 1010/3 znajduje się staw rybny. Część działki nr 1008/4 stanowi parking samochodów i maszyn budowlanych. Natomiast działka nr ewid. 1009/1 stanowi prywatną drogę wewnętrzną. Z kolei obszar działki nr 1485/6 jest zabudowany dwoma budynkami handlowo-usługowymi, budynkiem biurowym oraz trzema budynkami niemieszkalnymi, związanymi z prowadzoną przez właściciela działalnością gospodarczą. Na działce nr ewid. 87 prowadzona jest działalność rolnicza, w tym w zakresie upraw szklarniowych.

**3. Analiza dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych:**

3.1. Dla analizowanego obszaru obowiązuje II zmiana miejscowego planu ogólnego przyjęta Uchwałą Nr XXVII/146/97 Rady Miejskiej w Zawichocie z dnia 2 lipca 1997 r.

3.2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia 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.

Stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Zawichost zamierza podjąć uchwałę w sprawie „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawichost” przed uchwaleniem niniejszej zmiany planu.

4. Stopecin zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost”.

Stopecin zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oceniany jest na podstawie porównania założeń projektu planu z zapisami zawartymi w „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost”, która została przyjęta Uchwałą Nr XX/93/2016 Rady Miejskiej Zawichost z dnia 15 września 2016r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost jest kluczowym dokumentem planistycznym, kształtującym politykę przestrzenną na terenie gminy i uwzględnia wszystkie aktualne wymagania oraz poziom obecnej wiedzy o gminie. Ponadto przedmiotowe Studium określa politykę w zakresie gospodarki przestrzennej na terenie gminy, a tym samym wyznacza kierunki rozwoju przestrzennego stanowiące wytyczne dla prowadzenia dalszych prac i opracowania nowych lub aktualizacji istniejących dokumentów, a w szczególności sporządzania miejscowych planów.

Obowiązujące Studium, w zakresie sposobu zagospodarowania obszaru opracowania wskazanym w projekcie planu – przewiduje tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych Re (dz.1008/3, 1008/4, 1009/1, 1010/1, 1010/3), tereny zabudowy usługowej U (dz. 1485/6) oraz tereny aktywności gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zagrodowej z dopuszczeniem usług MN/RM (dz. 87).

Ustalenia obowiązującego studium dla działki 87 jako jedyne pozostają w zgodzie z zamierzeniem jakie ma być realizowane w zmianie planu.

Tym samym, stwierdza się, że uchwalenie zmiany Nr 1 II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost, **musi zostać poprzedzone zmianą Studium** celem dostosowania jego ustaleń do planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Uchwała w sprawie przystąpienia do zmiany Studium w niezbędnym zakresie i obszarze zostanie przyjęta przez Radę Miejską przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany Nr 1 II zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost.

5. Zasadność przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego:

Sporządzenie i uchwalenie zmiany Nr 1 II zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost ma na celu wprowadzenie ustaleń dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi komercyjne oraz z przemysłową. Powyższe zamierzenia wynikają z bieżących potrzeb mieszkańców i przyczynią się do znacznej poprawy standardów i jakości życia oraz warunków prowadzenia działalności gospodarczej na terenie objętym planem. Ponadto planowane zamierzenia



inwestycyjne przyczynią się do rozszerzenia oferty usługowej oraz stworzenia nowych miejsc pracy.

W odniesieniu do powyższego, przeprowadzona analiza zarówno stanu istniejącego, jak i dokumentów formalnych sprawy pozwala na stwierdzenie, że zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zmiany Nr 1 II zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost.

Podjęcie niniejszej uchwały nie narusza prowadzonej przez miasto polityki przestrzennej.

#### 6. Niezbędny zakres prac planistycznych:

Prace planistyczne związane z przygotowaniem projektu planu będą wykonywane zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami).

Przeprowadzone rozeznanie problemów planistycznych wykazało, że przewidywany zakres problematyki planu nie powinien wykraczać poza określony w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na etapie procedury miejscowego planu zostanie przeprowadzona procedura środowiskowa w oparciu o ustawę 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami).

Nie przewiduje się, wystąpienia z wnioskiem do właściwego ministra czy też Marszałka Województwa Świętokrzyskiego o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów gleb klas chronionych oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty takie w granicach planu nie występują lub nie wymagają uzyskania takiej zgody z uwagi na lokalizację w granicach administracyjnych miasta.

Obszar objęty zmianą planu (dz.1010/3, 1010/1, 1009/1, 1008/3 i 1008/4) znajduje się w granicach obszaru szczegółowego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) oraz na obszarze narażonym na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia walu przeciwpowodziowego.

Opracowanie zostanie wykonane w wymaganej ustawowo skali i na podkładach mapowych pozyskanych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sandomerzu.

**BURMISTRZ**

*mgr Barbara Kondziolka*  
mgr Barbara Kondziolka

*AK*

