

UCHWAŁA NR XXIX/155/2017

RADY GMINY SOLEC-ZDRÓJ

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Solec-Zdrój wyników analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Solec-Zdrój, uchwała co następuje:

§1

Biorąc pod uwagę aktualne potrzeby rozwojowe gminy oraz zgodność z obowiązującymi przepisami i uwarunkowaniami z zakresu planowania przestrzennego, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój zatwierdzone uchwałą Nr II/10/02 Rady Gminy Solec-Zdrój z dnia 10 grudnia 2002 r. wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXXIV/159/10 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 11.01.2010 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Solec – Zdrój uznaje się za wymagające zmiany, lecz zachowuje swoją aktualność w stopniu umożliwiającym procedowanie niezbędnych opracowań planistycznych.

§2

Uznaje się, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec – Zdrój zatwierdzony uchwałą Nr XXI/96/2008 Rady Gminy w Solcu-Zdroju z dnia 29 sierpnia 2008 roku ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 219 z dnia 17 X.2008r., poz. 2925 z późniejszymi zmianami przyjętymi:

Uchwałą Nr XXXVIII/184/2010 Rady Gminy Solec - Zdrój z dnia 04 maja 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec-Zdrój ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 197 z dnia 01.07.2010r., poz. 1906,

Uchwałą Nr XVIII/96/2016 Rady Gminy z dnia 31 marca 2016r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec Zdrój przyjęty uchwałą Nr XXI/96/2008 Rady Gminy w Solcu-Zdroju z dnia 29 sierpnia

2008 roku ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 219 z dnia 17 X.2008r., poz. 2925 oraz

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sołectwa Solec Zdrój na terenie Gminy Solec Zdrój zatwierdzony Uchwałą NR XVI/76/08 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 27 marca 2008 roku ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 109 z dnia 3.06.2008r., poz. 1569. z późniejszymi zmianami przyjętymi:

Uchwałą Nr XXXVIII/182/2010 Rady Gminy w Solcu – Zdroju z dnia 4 maja 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec-Zdrój ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 172 z dnia 7.06.2010r., poz. 1565.,

Uchwałą Nr XXXVIII/183/2010 Rady Gmin w Solcu – Zdroju z dnia 04 maja 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec-Zdrój ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 197 z dnia 1.07.2010r., poz. 1905.

zachowują swoją częściową aktualność.

§3

1. Należy podjąć działania zmierzające do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój;

2. Należy podjąć działania zmierzające do opracowania zmiany planów zagospodarowania przestrzennego gminy Solec - Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec – Zdrój oraz sołectwa Solec – Zdrój w zakresie wynikającym z aktualnej analizy opracowanej w oparciu o art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

1). kontynuacji prac planistycznych w sprawie zmiany części tekstowej planu obejmującego obszar gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec-Zdrój;

2). kontynuację prac planistycznych w sprawie zmiany części tekstowej oraz części graficznej planu obejmującego obszar gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec-Zdrój w zakresie części sołectwa Strażnik oraz Żuków.

3). kontynuacji prac planistycznych w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec – Zdrój w zakresie części tekstowej oraz graficznej planu.

§4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Paweł Patrzalek

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XXIX/155/2017 Rady Gminy z dnia 30 marca 2017 r.

Uchwałę w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podejmuje się w celu wypełnienia obowiązku wynikającego z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 778 ze zm.), której dokonuje się co najmniej raz na kadencję.

Wójt Gminy Solec – Zdrój realizując obowiązek określony w art. 32 ust 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożył Radzie Gminy analizę dokumentów planistycznych tj. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec Zdrój zatw. Uchwałą Nr XXI/96/2008 Rady Gminy w Solcu-Zdroju z dnia 29 sierpnia 2008 z późn. zm. oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Sołectwa Solec Zdrój na terenie Gminy Solec Zdrój zatwierdzony Uchwałą NR XVI/76/08 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 27 marca 2008 z późn. zm. obowiązującymi na terenie gminy Solec – Zdrój, opracowań planistycznych pod kątem ich aktualności oraz możliwości dalszej realizacji w celu zapewnienia ciągłości procesów planistycznych na terenie gminy Solec-Zdrój.

Projekt analizy i oceny przedstawiony został Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która na posiedzeniu w dniu 30.12.2016r. zaopiniowała je pozytywnie.

Z dokonanej analizy wynika, że „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój” jest częściowo nieaktualne, a jego ustalenia nie w pełni zabezpieczają rzeczywiste potrzeby inwestycyjne samorządu gminnego i społeczności lokalnej. Wobec tego w przyszłości zachodzi potrzeba korekty zapisów „Studium” gminy Solec-Zdrój w zakresie umożliwiającym jej rozwój gospodarczy i społeczny oraz dostosowanie treści „Studium” do zmieniających się przepisów prawa.

Plany miejscowe będące przedmiotem oceny, zachowują swoją częściową aktualność.

W celu wypełnienia obowiązku, wynikającego z przepisów prawa, podejmuje się niniejszą uchwałę.

WÓJT GMINY SOLEC ZDRÓJ

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

**WRAZ Z ANALIZĄ ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA ZMIAN STUDIUM I MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOLEC – ZDRÓJ
ORAZ OKREŚLENIA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH
ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI OBOWIĄZUJĄCEGO DLA OBSZARU
GMINY „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO”.**

Opracowujący: **Pracownia Architektura.Krajobraz – Kielce**
- główny projektant:

mgr inż. arch. kraj. inż. arch. PAULA ZDYBIOWSKA-PIEC
posiadająca kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty
wynikające ze spełnienia wymogu art. 5 pkt. 4 ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym.

- współpraca:

mgr PAWEŁ ZDYBIOWSKI - upr. budowlane KL-329/92.

1. STAN PRAWNY OBOWIĄZUJĄCY W PROCESIE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ UWARUNKOWANIA UZASADNIAJĄCE PODJĘCIE CZYNNOŚCI FORMALNO - PRAWNYCH SKUTKUJĄCYCH PRZYSTĄPIENIEM DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOLEC-ZDRÓJ.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), reguluje zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, jak też zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

Art. 4 ust. 1 niniejszej ustawy stanowi, że „**Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**”.

Wg postanowień art. 3 ust. 1 przytoczonej ustawy, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.

Dla obszaru w granicach administracyjnych Gminy Solec-Zdrój obowiązuje:

- „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój**”, uchwalone Uchwałą Nr II/10/02 Rady Gminy w Solcu-Zdroju z dnia 10 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałą nr XXXIV/159/10 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 11.01.2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Solec – Zdrój
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Solec – Zdrój z wyłączeniem Sołectwa Solec - Zdrój** uchwalony Uchwałą Nr XXI/96/2008 Rady Gminy w Solcu-Zdroju z dnia 29.08.2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego Nr 219 z dnia 17.10.2008 r. z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałami: Nr XXXVIII/184/2010 Rady Gminy Solec - Zdrój z dnia 04 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec-Zdrój ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 197 z dnia 01.07.2010 r., poz. 1906, Nr XVIII/96/2016 Rady Gminy z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie uchylecia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec Zdrój przyjęty uchwałą Nr XXI/96/2008 Rady Gminy w Solcu-Zdroju z dnia 29 sierpnia 2008 roku ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 219 z dnia 17 X.2008r., poz. 2925.
- **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Sołectwa Solec Zdrój** na terenie Gminy Solec Zdrój zatwierdzony Uchwałą NR XVI/76/08 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 27 marca 2008 roku ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 109 z dnia 3.06.2008r., poz. 1569. z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałami:

Nr XXXVIII/182/2010 Rady Gminy w Solcu – Zdroju z dnia 4 maja 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec-Zdrój ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 172 z dnia 7.06.2010r., poz. 1565.

Nr XXXVIII/183/2010 Rady Gmin w Solcu – Zdroju z dnia 04 maja 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec-Zdrój ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 197 z dnia 1.07.2010r., poz. 1905.

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, które polega na sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ich realizacji w drodze podejmowania stosownych decyzji administracyjnych, dokonywaniu okresowych ocen ich aktualności, a także wprowadzaniu do ich ustaleń zmian gwarantujących tworzenie prawa miejscowego, umożliwiającego realizację bieżących celów społeczno-gospodarczych, zgodnie z oczekiwaniami społeczności lokalnej, przy równoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i wymogów przepisów szczególnych.

Na tej podstawie Wójt Gminy Solec-Zdrój w trybie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Solec-Zdrój z uwzględnieniem:

- nowych kryteriów dotyczących warunków zabudowy i pozwoleń na budowę wydawanych w oparciu o obowiązujący stan prawny;
- zgłaszanych wniosków;
- uwarunkowań wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.

Zmiana „Studium” została wprowadzona uchwałą nr XXXIV/159/10 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 11.01.2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Solec – Zdrój i doprowadziła do zgodności z ówczesnie obowiązującymi przepisami a także uwzględniła bieżące potrzeby wynikające z polityki przestrzennej Gminy. „Studium” nie ma jednak rangi prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych. Określa jedynie generalną politykę przestrzenną gminy.

Aktem prawa miejscowego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia muszą być zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój uchwalony Uchwałą Nr XXI/96/2008 z dn. 29.08.2008 r. ze zmianami oraz Uchwałą NR XVI/76/08 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 27 marca 2008 ze zmianami został sporządzony w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan uwzględniał ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój uchwalonego Uchwałą Nr II/10/02 Rady Gminy w Solcu-Zdroju z dnia 10 grudnia 2002 r., z późniejszymi jego zmianami.

Okres realizacji ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych gminy wykazał, że nie w pełni zabezpieczają one rzeczywiste potrzeby inwestycyjne społeczności lokalnej, które na etapie ich sporządzania nie były przewidywalne, zawierają błędy

publikacyjne oraz odwołują się do nieaktualnych przepisów prawa, co skutkować może odmową udzielania pozwoleń na budowę dla niektórych przedsięwzięć inwestycyjnych.

W związku z czym, dla zapewnienia możliwości realizacji polityki przestrzennej gminy i miejscowości Solec-Zdrój, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, niezbędnym jest dokonanie uzupełnień i zmian ustaleń przedmiotowych planów miejscowych, dostosowując je do wymogów regulowanych odrębnymi przepisami szczegółowymi.

Zakres zmian nie może jednak naruszać ustaleń „Studium”.

O konieczności zachowania zgodności ustaleń miejscowego planu z ustaleniami „Studium” przesądzają postanowienia aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.

Art. 9 ust. 4, w/w ustawy dosłownie stwierdza że „**Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych**”, zaś art. 20 ust. 1 stanowi, że „**Plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.**”

Osiągnięcie celów określonych w zmienionym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój” ma zapewniać zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych na wstępie, sporządzona w trybie i problematyce określonej postanowieniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjmując zasadę, że zakres tych zmian będzie dokonywany sukcesywnie w dostosowaniu do możliwości finansowych Gminy i potrzeb wynikających ze skonkretyzowanych wniosków inwestorskich ustalono, że dokonywanie tychże zmian winno obejmować następujący zakres:

1. Zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój” obejmującą w szczególności tereny:

- gminy Solec-Zdrój objęte nieaktualnymi zapisami wynikającymi z przepisów szczególnych, a dotyczących między innymi stref ochronnych czy terenów dla których sporządzono mapy zagrożenia powodziowego;
- sołectw Ludwinów, Świniary i Zielonki położonych w strefie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego.

2. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Solec – Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec – Zdrój dotyczącą:

- części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która polegać będzie na wprowadzeniu zmian ustaleń odnoszących się do parametrów i cech zabudowy w zakresie wynikającym ze zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Zdrój”, uchwalonego Uchwałą Nr II/19/02 z dnia 10 grudnia 2002 r. ze zm. przyjętym uchwałą nr XXXIV/159/10 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 11.01.2010 r. korygujące błędy publikacyjne w zakresie jednoznacznego odwoływania się do kolejnych paragrafów, ustępów i punktów oraz aktualizację przepisów obowiązującego prawa;
- obszaru sołectw Strażnik oraz Żuków, w zakresie dokonania korekty treści ustaleń odnoszących się do zapisów, określających przeznaczenie terenu w sąsiedztwie cmentarza;
- obszarów sołectw Ludwinów, Świniary i Zielonki w zakresie treści ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów.

3. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec – Zdrój dotyczącą:

o całego obszaru sołectwa Solec-Zdrój w granicach administracyjnych, która polegać będzie na wprowadzeniu do części tekstowej i graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, treści ustaleń odnoszących się do cech zabudowy w zakresie wynikającym ze zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój”, uchwalonego Uchwałą Nr II/19/02 z dnia 10 grudnia 2002 r. z późn. zm. przyjętymi uchwałą nr XXXIV/159/10 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 11.01.2010r.

Uwzględniając zatem priorytetowe cele przewidywane do realizacji w najbliższym okresie czasowym, wynikające ze zgłoszonych pisemnych wniosków inwestorskich, dokonana ocena aktualności studium i planów miejscowych wykazała, że na obecnym etapie zasadnym jest dokonanie ww. zmian obejmujących wskazane obszary w granicach administracyjnych gminy Solec-Zdrój.

Na określenie racjonalnego zakresu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój ma wpływ nie tylko analiza ruchu budowlanego i wynikające z tego zapotrzebowanie na działki budowlane, lecz również możliwości finansowe Gminy, nie tylko wynikające z ich sporządzenia, ale również z obowiązku pokrycia roszczeń związanych z ich uchwaleniem, wynikających z postanowień art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie bowiem z art. 36 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

1/ odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2/ wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja roszczeń powyższych może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy roszczenie wygasa.

Obniżenie wartości nieruchomości powoduje, że właściciel sprzedając powyższą nieruchomość może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, jeżeli nie skorzystał z praw wymienionych wyżej.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego wzrasta wartość nieruchomości, to przy jej sprzedaży wójt pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Opłata ta jest dochodem własnym gminy i nie może być wyższa od 30% wzrostu wartości.

Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości ustala się na dzień sprzedaży. Odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykup nieruchomości przeznaczonej na cele inne niż ustala to właściciel wypłaca się na żądanie właściciela. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnień w wypłaceniu odszkodowania przysługują odsetki ustawowe. Zasady określania wartości nieruchomości ustalają przepisy o gospodarce nieruchomościami. Obowiązują ceny wolnorynkowe. Roszczenia można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący.

Powyższe uregulowania prawne uświadomiamy, że oprócz kosztów poniesionych na sporządzenie miejscowego planu istotniejszymi są koszty roszczeniowe. Okoliczność ta powoduje,

że w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak też jego zmiany, wprowadzony jako wymóg obligatoryjny wykonania „prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”. Ma ona na celu nie tylko analizowanie, lecz również określanie realności efektywności ekonomicznej przyjętych w planie miejscowym rozwiązań w dostosowaniu do możliwości finansowych gminy. Jest to wymóg, który uświadamia, jakie konsekwencje prawne i ekonomiczne niosą za sobą ustalenia miejscowego planu, za które odpowiada samorząd gminy. Konsekwencje te wynikają z obowiązku respektowania regulacji zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z postanowieniami art. 21 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet Gminy.

O zasadności podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia wymienionych zmian przesądził także stan posiadania materiałów geodezyjnych, spełniających wymogi ustawowe w zakresie niezbędnym do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z postanowieniami art. 14 ust. 5 powołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, stosownie do jego zakresu, Wójt Gminy przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu.

Wg wymogów określonych w § 5, 6, 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w skali 1:1000, a dla dużych obszarów również w skali 1:2000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

Dokonana analiza wykazała, że dla terenu gminy Solec-Zdrój istnieją rastrowe kopie map zasadniczych w skali 1:500 lub 1:1000, które wykonane zostały na potrzeby sporządzania planów miejscowych i przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Ocena zakresu niezbędnych uzupełnień w zakresie aktualności, może być dokonana wyłącznie na etapie sporządzania zmiany miejscowego planu, przy wykonywaniu inwentaryzacji urbanistycznej. Należy również dążyć do ich cyfryzacji metodą wektorową.

Art. 14 ust. 1 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu stanowi, że w celu ustalenia przeznaczenia terenów w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a przed jej podjęciem, wójt gminy wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z art. 27 powoływanej ustawy zmiana studium, jak i planu miejscowego następuje w trybie, w jakim są one uchwalane.

Niniejsza analiza jest zatem dopełnieniem ustawowego obowiązku o przystąpieniu do sporządzenia zmian aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Solec – Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec – Zdrój oraz sołectwa Solec-Zdrój.

2. WNIOSKI KOŃCOWE WYNIKAJĄCE Z ANALIZY

Prowadzenie polityki przestrzennej i kształtowanie ładu przestrzennego na obszarze administracyjnej jednostki terytorialnej **to jedno z podstawowych zadań gminy.**

Mówiąc o ładzie przestrzennym, należy przez to rozumieć **takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno ekonomiczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.**

Tym celem służy „**studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**” oraz **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Określa generalną politykę przestrzenną gminy, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **stanowi regulacyjną normę prawną, która obejmuje ustalenia do prowadzenia przestrzennej polityki gminy, uwzględniając identyfikację celów i koncepcję rozwoju gminy jako jednolitego organizmu społecznego i gospodarczego.**

Zapewnia on ochronę praw i interesów obywateli w zagospodarowaniu przestrzeni, jednocześnie gwarantując ochronę interesów ogólnych zarówno wspólnoty samorządowej, jak i państwa.

Plan stanowi dokument wyrażający wolę samorządu terytorialnego.

Miejscowy plan jako powszechnie obowiązująca norma prawna na danym obszarze reguluje poprzez swoje ustalenia działania i zachowania użytkowników przestrzeni.

Różnorodność dziedzin występujących na obszarach poszczególnych jednostek strukturalnych wymaga kształtowania przestrzeni z zachowaniem wszelkich przepisów prawa, mającego związek z procesem planowania przestrzennego.

Sprawy te reguluje obecnie wiele przepisów ustawowych i aktów wykonawczych m.in. dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony i kształtowania środowiska, ochrony przyrody, ochrony dóbr kultury, przekształceń własnościowych i gospodarki nieruchomościami, projektowania dróg, elementów infrastruktury technicznej, terenów i obszarów górniczych itp.

Przepisy te w procesie planowania przestrzennego powinny wzajemnie się uzupełniać, ułatwiając procesy zagospodarowania przestrzennego, a przede wszystkim nie mogą być kolizyjne z postanowieniami prawa miejscowego.

Kształtowanie przestrzeni dotyczy wielu dziedzin społeczno - gospodarczych występujących na terenie Gminy Solec-Zdrój, co wymaga skoordynowania ich realizacji ze wszystkimi uczestnikami procesu planowania przestrzennego, co jest możliwe wyłącznie w drodze sukcesywnego sporządzania zmian miejscowych planów, w zakresie dostosowanym do rzeczywistych potrzeb społeczno-gospodarczych gminy, aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego „Studium”.

W związku z powyższym uznaje się, iż ustalenie przeznaczenia oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, a także określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy dla obszaru gminy Solec-Zdrój może nastąpić wyłącznie poprzez sporządzenie zmian dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ich sukcesywne opracowywanie w miarę występujących potrzeb (w kolejności uwzględniające priorytety inwestycyjne i cele publiczne) obejmuje etap wykazany w dokonanej analizie.

Uwzględniając zatem wszelkie uwarunkowania, scharakteryzowane w niniejszej analizie, wniosek o podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec – Zdrój oraz sołectwa Solec – Zdrój poniższej treści zostanie przedłożony Radzie Gminy Solec-Zdroju.