

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Dłutów z dnia w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Mierzączka Duża.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/48/19 Rady Gminy Dłutów z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Mierzączka Duża, która została zmieniona uchwałą Nr X/75/2019 Rady Gminy Dłutów z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VII/48/19 Rady Gminy Dłutów z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Mierzączka Duża (zmianie uległ załącznik graficzny w zakresie zmiany/zmniejszenia granic obszaru objętego zmianą planu).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenie terenu oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania. Projektowany teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi kontynuację, rozwijającą się w tej części gminy, struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także oczekiwaniami lokalnych mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy, których celem jest osiągnięcie uporządkowanej struktury zabudowy, jej formy (w tym wysokości) oraz spójnych linii zabudowy.

Istotnym elementem z punktu widzenia ład przestrzennego jest wprowadzenie nakazu łącznego zagospodarowania działek, gdyż nieruchomości nr 151/3 i 153/5 aktualnie nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych (równoległy układ oraz działka nr 149, która uniemożliwia dostęp do drogi publicznej). Wprowadzenie zatem nakazu ich łącznego zagospodarowania wraz z ustaleniami dotyczącymi minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ma na celu narzucenie podziału nieruchomości prostopadłe do drogi gminnej nr DG108011E tak, aby powstałe w skutek podziału działki gruntu (po połączeniu) tworzyły jedną działkę budowlaną z jej frontem przy drodze gminnej.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej.

Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych obszaru z uwagi na ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu. W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa łódzkiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Według struktury użytków gruntowych, na obszarze objętym planem występują wyłącznie użytki rolne (niechronione), w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba uzyskania odpowiedniej zgody, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Na przedmiotowym obszarze nie występują:

- 1) grunty leśne;
- 2) formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 3) główne zbiorniki wód podziemnych.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska do planu wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (PBC), który wynosi 50%.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze zmiany planu nie występują oraz nie wyznacza się obiektów i obszarów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Co więcej, realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących poza jego obszarem.

1.1.5. 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni, m.in. poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska, mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Co więcej, z uwagi iż przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, w planie wyznaczono od niej strefę ochronną o maksymalnej szerokości 16 m oraz ustalono w jej zasięgu szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Nie występują również obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed wyznaczoną w planie linią zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków, co więcej, nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (przy zachodniej granicy opracowania zlokalizowana jest publiczna droga gminna nr DG108011E, z której ustalono obsługę komunikacyjną). Wszystkie działki objęte planem należą do jednego właściciela. Przy zachodniej granicy zlokalizowany jest również wodociąg o średnicy 110 mm oraz sieć telekomunikacyjna. Przez przedmiotowy obszar przebiega ponadto elektroenergetyczna sieć średniego napięcia (sieć napowietrzna).

Mając powyższe na uwadze ustalenia planu przewidują dodatkowo możliwość zaopatrzenia w ciepło, gaz i wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych w oparciu o rozwiązania indywidualne jako rozwiązania tymczasowe, do czasu budowy zbiorowych sieci infrastruktury technicznej.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji mieszkalnej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego tej części gminy.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy, natomiast plan zwraca uwagę, że w przypadku realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wycofanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej w celu zapewnienia dostępu do istniejącej już infrastruktury technicznej oraz ewentualnej możliwości jej rozbudowy.

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag (etap po uzyskaniu odpowiednich opinii i uzgodnień).

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Wójt Gminy Dłutów kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 26 lipca 2019 r. o podjęciu ww. uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o

- uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
 - 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
 - 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
 - 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
 - 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
 - 9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
 - 10) ogłosił w dniu 21 stycznia 2020 r. o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 28 stycznia 2020 r. do 18 lutego 2020 r. oraz w dniu 7 lutego 2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - 11) wyznaczył termin do 4 marca 2020 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

Prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej nie zostały jeszcze zakończone - kolejne etapy w toku.

1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, dopuszcza ponadto realizację indywidualnych ujęć wody oraz ustala zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie przepisami odrębnymi (w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).

1.2. 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 (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe.

W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny. Należy zwrócić uwagę, że usługi realizowane mogą być wyłącznie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o częściowo wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

W bezpośrednim sąsiedztwie planu zlokalizowane są drogi publiczne, które bezpośrednio obsługiwać będą przyległe nieruchomości. Obecnie w obrębie planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszy, natomiast projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w jego obrębie.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów przyjętymi uchwałą Nr XXII/138/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 15 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów.

Analiza jednoznacznie wskazuje na potrzebę zmiany obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów przyjętego uchwałą XVII/88/04 Rady Gminy Dłutów z dnia 22 czerwca 2004 r., który został zmieniony uchwałami Rady Gminy Dłutów nr:

- 1) XXXV/176/06 z dnia 30 maja 2006 r., w zakresie ustaleń dotyczących zabudowy zagrodowej oraz w zakresie wskaźników i ustaleń szczegółowych zabudowy;
- 2) XXXI/210/14 z dnia 25 marca 2014 r., która dotyczy jedynie wprowadzenia możliwości realizacji bezprzewodowych urządzeń telekomunikacyjnych na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ponadto, do ww. planu przyjęto dwie zmiany punktowe, które nie mają wpływu na obszar objęty niniejszą zmianą planu:

- 1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla obszaru części wsi Mierzączka Duża (uchwała Nr VII/48/15 z dnia 7 lipca 2015 r.);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla obszaru części wsi Czyżemin (uchwała Nr VII/49/15 z dnia 7 lipca 2015 r.).

Dodatkowym czynnikiem przemawiającym za zmianą planu jest ruch inwestycyjny o czym świadczą wnioski złożone przed przystąpieniem do procedury sporządzenia zmiany mpzp tj. jeszcze w 2017 r. Należy w tym miejscu podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp blokują zamierzenia inwestycyjne lokalnym właścicielom nieruchomości, co bezpośrednio przekłada się na rozwój gospodarczy przedmiotowego obszaru oraz potencjalne dochody gminy.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Wójt Gminy Dłutów przystępując do sporządzenia zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Na obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowej zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Mierzączka Duża” opracowana na etapie jego sporządzania.

Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

4. Podsumowanie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.