

Projekt

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno
dla obszaru wsi Domaradzyn

wersja z dnia 26 lutego 2016

ID projektu: GWN_002

Zespół autorski:

Główny Projektant:

mgr inż. Paweł Niemiec
*uprawnienia urbanistyczne nr 1685
członek ZOIU nr Z-260*

Projektant:

mgr inż. Emil Kielar

**Uchwała Nr.....
Rady Gminy Głowno
z dnia..... r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Domaradzyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446) oraz art. 20 ust 1 i art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.¹) oraz w związku z uchwałą nr VIII/35/15 Rady Gminy Głowno z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Domaradzyn, Rada Gminy Głowno uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. Stwierdza się nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno przyjętego Uchwałą nr XXX/131/12 Rady Gminy Głowno z dnia 28 grudnia 2012 r.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Domaradzyn, zwaną dalej planem, obejmującą obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1, 2 i 3 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załączniki nr 1, 2 i 3 będące integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 4 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o 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 stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) **przeznaczenie terenu** – jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
 - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
 - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 5) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz małą architekturę;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 691.

- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu;
- 7) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma wszystkich kondygnacji nadziemnych w tym poddasza, tarasów, kondygnacji technicznych i magazynowych, mierzona na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku (łącznie z grubością ścian) z uwzględnieniem tynków;
- 8) **powierzchnia zabudowy**: – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m, na powierzchnię działki budowlanej;
- 9) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu gruntu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 11) **tablica reklamowa** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 12) **urządzenie reklamowe** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) granica strefy archeologicznej;
- 7) wymiarowanie.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązuje wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) wysokości ustalonych w rozdziale 5 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 7. W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków nie spełniających wymagań określonych w planie pod warunkiem nie zwiększania parametrów przekroczonych, z zachowaniem pozostałych parametrów określonych w planie oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy o więcej niż 20% w stosunku do powierzchni istniejącej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących o wiatrołapy, windy, podjazdy itp. nie spełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 3) dla budynków istniejących dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w związku z termomodernizacją.

§ 8. 1. Wskazuje się teren KD-D i KD-Z jako teren do zagospodarowania jako przestrzeń publiczną.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w pasie drogowym.

§ 9. Dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 4 m² w obrysie zewnętrznym oraz wysokości nie większej niż 3 m, z zastrzeżeniem §8 ust. 2 pkt 3.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska i ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 10. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji i działalności przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w tym łączności publicznej i infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:
 - a) tereny oznaczone symbolem MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolem RM jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 11. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego, tj. stanowiska archeologicznego nr ewid. AZP 62-53/9, a także strefę ochrony archeologicznej.

2. Dla obszaru stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Dla strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w ust. 1, obowiązują:

- 1) przeprowadzenie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 2) wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) dostawa wody z gminnej sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody;
 - 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.1;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz ścieków deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo lub retencjonowanie;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
 - 5) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
 - a) paliw płynnych,
 - b) gazowych,
 - c) paliw stałych o niskim zasiarczeniu;
 - d) energii elektrycznej,
 - e) odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100kW, z wyłączeniem wiatraków;
 - 6) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych i gminnych przepisach porządkowych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) stosowanie indywidualnych rozwiązań spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
 - 2) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
 - 3) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują:
- 1) lokalizacja garaży i miejsc parkingowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
 - 2) zapewnienie miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny wliczając w to garaż,
 - 3) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
 - a) 1 miejsce postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15;

- b) 2 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40;
- c) 3 miejsca postojowe - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100;
- d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) budynki kształtowane jako wolno stojące;
- 3) dachy:
 - a) symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) kąt nachylenia połaci nie mniejszy niż 10° i nie większy niż 45°;
 - c) układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontowej granicy działki z tolerancją $\pm 10^\circ$,
 - d) pokrycie w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy o wysokości zabudowy nie większej niż 6 m;
- 2) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe;
- 3) lokalizację budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dla działki budowlanej obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

6. Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 2KD-Z, 3KD-Z, 1KD-D i 2KD-D, 1KDW oraz dróg publicznych i wewnętrznych położonych poza granicami planu.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, według zasad określonych w przepisach odrębnych, obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 75° - 90°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) budynki kształtowane jako wolno stojące;
- 3) dachy:
 - a) symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) kąt nachylenia połaci nie mniejszy niż 10° i nie większy niż 45°;
 - c) układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontowej granicy działki z tolerancją $\pm 10^\circ$,
 - d) pokrycie w kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.;

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy o wysokości zabudowy nie większej niż 6 m;
 - 2) dla budynków inwentarskich wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 3) dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich dachy płaskie lub jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 4) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dla działki budowlanej obowiązują:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.
6. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KD-Z oraz dróg publicznych położonych poza granicami planu.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R** ustala się przeznaczenie tereny rolnicze rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi publiczne klasy zbiorczej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości jak na rysunku planu nie mniej niż 4,1 m i nie więcej niż 6,2 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości jak na rysunku planu nie mniej niż 3,8 m i nie więcej niż 4,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: poszerzenie drogi wewnętrznej o szerokości jak na rysunku planu 6,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

Rozdział 6. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głowno.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

*Przewodniczący
Rady Gminy Głowno*

UZASADNIENIE
do uchwały nr..... Rady Gminy Głowno
z dnia..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Domaradzyn

Przedmiotowa Uchwała Gminy Głowno jest wynikiem realizacji uchwały nr VIII/35/15 Rady Gminy Głowno z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Domaradzyn.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, tereny rolnicze oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno przyjętego uchwałą nr XXVI/73/04 Rady Gminy w Głownie z dnia 28 października 2004 r..

Istotnym elementem opracowanego zmiany planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Gminy Głowno, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami tego Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym jego zmiana, jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778).

W trakcie realizacji zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Gminy w Głownie o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.

Projekt zmiany planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, właściwego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt zmiany planu nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.).

Projekt zmiany miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 353) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 18 listopada weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadzająca zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi w zakresie uzasadnienia do planu miejscowego. Uzasadnienie zostało skorygowane i dostosowane do wymagań w brzmieniu aktualnym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W zakresie wymagań ochrony środowiska przyjęto dla terenów kwalifikację akustyczną.

W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględniając ochronę wynikającą z przepisów odrębnych ujęto w nim ustalenia dotyczące obszaru stanowiska archeologicznego oraz strefę ochrony archeologicznej.

W zapisach zmiany planu nie określono wymagań ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak przedmiotu regulacji.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy obszar stanowi kontynuację układu funkcjonalno – przestrzennego wsi Domaradzyn.

Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona między innymi poprzez przyjęte w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu i wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu i dopuszczenie indywidualnych ujęć wody.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez uwzględnienie złożonych do projektu planu w procedurze planistycznej licznych wniosków i uwag. Miejscowy plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, których przebieg został dostosowany do wymagań stawianych przez zarządców dróg. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne nie planuje się również wprowadzenia nowych terenów dróg publicznych, jedynie uzupełnia się układ komunikacyjny o drogi wewnętrzne.

Zapisy zmiany planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych.

Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w granicach tych ustalenia zmiany planu służą kontynuacji zabudowy ze względu na wysoki stopień zagospodarowania istniejących terenów. Obszar objęty zmianą planu należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury. Na całym obszarze zabezpieczono możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

Przewidywane rozwiązania zmiany planu nie będą naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno.

Ustalenia zmiany planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Głowno”, uchwała nr XII/53/15 z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie zmiany planu w badanym obszarze związane będzie z nieznacznymi wydatkami dla budżetu gminy związanymi głównie z koniecznością sporządzenia operatów szacunkowych. Możliwe wpływy do budżetu wynikać będą głównie z podatku od nieruchomości z nowoprojektowanych terenów oraz renty planistycznej.

Dochody gminy jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju obiektów produkcyjnych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie warunków do rozwoju gospodarczego i społecznego obszaru wsi Domaradzyn i odpowiedzenia na potrzeby inwestycyjne mieszkańców i inwestorów.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Domaradzyn, jest zgodna z polityką przestrzenną Gminy Głowno oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Gminy Głowno uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno, dla obszaru wsi Domaradzyn za uzasadnione.