

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Zbrożkowa i części wsi Konarzew (obręb Wola Zbrożkowa)

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1043) oraz w związku z uchwałą Nr XXI/96/16 Rady Gminy Głowno z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Zbrożkowa i części wsi Konarzew (obręb Wola Zbrożkowa), która określa granice obszaru objętego zmianą planu.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Na obszarach objętym zmianą planu zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne oraz gospodarcze. Dopuszcza się ich zachowanie z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. Ustalono w zmianie planu wysokości zabudowy nawiązując do istniejących budynków. W celu poprawy walorów krajobrazowych wyznaczono tereny pod zalesienie.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko. Określono klasyfikację ochrony akustycznej, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków.

W granicach obszaru zamiany planu występują grunty zmeliorowane objęte ochroną zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego.

W granicach obszaru objętego zmianą planu występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III, w związku z czym koniecznym będzie uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru objętego zmianą planu występują lasy. Poszerzenie istniejącej drogi będzie wymagało uzyskania zgody Marszałka Województwa Łódzkiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt zmiany planu wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wymaga zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na terenie IKD-L i IMN zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, w związku z czym na wyznaczonych terenach występuje strefa ochrony archeologicznej od stanowiska archeologicznego, dla których wprowadzono odpowiednie ustalenia w Rozdziale 4 uchwały.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia te związane są z terenami lasów i dolesień oraz z pasem technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia w którym obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia będą realizowane szczegółowo na etapie projektowania, budowy i eksploatacji projektowanych obiektów. Zmiana planu określa ustalenia zapewniające ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Tereny wyznaczone w projekcie zmiany planu zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejących drogach publicznych oraz wodociągu, przez co nie wymagają wyznaczania nowych dróg i budowy nowych odcinków wodociągu. Sprawia to, iż niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do drogi publicznej oraz wodociągu stosunkowo dużą liczbę mieszkańców, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiany ustaleń obowiązującego planu wynikają z wniosków właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tych terenów. Realizacja poszerzenia dróg będzie wymagała przejęcia części działki przez zarządców dróg.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty zmianą planu nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt zmiany planu zostanie uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tych terenów. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości.

- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego zmianą planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje infrastruktura wodociągowa, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. Wyposażenie terenów w sieć kanalizacji sanitarnej będzie wymagało budowy gminnej sieci kanalizacyjnej.

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu zmiany planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały XXI/96/16 z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Zbrożkowa i części wsi Konarzew (obręb Wola Zbrożkowa) ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 28 października 2016 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu zmiany planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 sierpnia 2017 r. do 01 września 2017 r. Dnia 25 sierpnia 2017 r. w Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno o godz. 12:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 25 września 2017 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej („Wieści z Głowna i Strykowa”), na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres sekretariat@gmina-glowno.pl.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej („Wieści z Głowna i Strykowa”), na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z ogłoszeniem, każdy może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która jest wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Głowno, w godzinach pracy urzędu.

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem zmiany planu występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tych terenów. Wprowadzane zmiany mają za zadanie m.in. umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości pod funkcje usług publicznych oraz przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna części nieruchomości użytkowanych rolniczo przyległych do istniejących dróg. Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków sieci wodociągowej oraz dróg. Projektowane poszerzenia istniejących dróg wynikają z konieczności spełnienia wymogów przepisów z zakresu dróg publicznych.

Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały XXI/96/16 z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Zbożkowa i części wsi Konarzew (obręb Wola Zbożkowa) ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 28 października 2016 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu zmiany planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 sierpnia 2017 r. do 01 września 2017 r. Dnia 25 sierpnia 2017 r. w Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno o godz. 12:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 25 września 2017 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej („Wieści z Głowna i Strykowa”), na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres sekretariat@gmina-glowno.pl.

Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w której przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu, szacowane wpływy do budżetu gminy oraz prognozowane możliwości budżetu. Projekt zmiany planu został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania środowisko i zostanie przesłany do zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obszary objęte zmianą planu położone są w granicach jednostek osadniczych miejscowości Konarzew i Wola Zbożowa, które posiada dość luźną strukturę zabudowy związaną z rolniczymi charakterami miejscowości. Ustalenia planu przewidują wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Projektowane szerokości dróg publicznych

umożliwią budowę chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

W związku z art. 32 ust. 1 w 2015 r. wykonano opracowanie „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Głowno”, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przeanalizowano ustalenia obowiązującego studium i planu miejscowego oraz wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Ww. ocena została przyjęta uchwałą Nr XII/53/15 Rady Gminy Głowno z dnia 19 listopada 2015 r. Wyniki analizy wskazują, iż:

„Z porównania Studium i MPZP z 2004 r. oraz analizy uchwalonych i procedowanych zmiany miejscowych planów wynika, że istnieją tereny, które nie zostały jeszcze objęte zmianami planu, a których przeznaczenie w Studium różni się od przeznaczenia w obowiązującym na ich terenie MPZP z 2004 r. Są to następujące tereny (ich lokalizacja przedstawiona jest na załączniku nr 2):

- *tereny zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Wola Mąkolska,*
- *teren zabudowy mieszkaniowej i teren zabudowy usługowej w sołectwie Mąkolice,*
- *teren zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Dąbrowa,*
- *tereny zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Mięsośnia,*
- *tereny zabudowy mieszkaniowej i teren zabudowy usługowej w sołectwie Popów Głowieński,*
- *tereny zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Popówek Włościański,*
- *częściowo teren z zakazem zabudowy w sołectwie Ziewanice,*
- *tereny zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej oraz teren z zakazem zabudowy w sołectwie Boczki Domaradzkie,*
- *teren zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Boczki Zarzeczne,*
- *teren zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Gawronki,*
- *tereny zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Wola Zbrożkowa,*
- *teren usługowy i teren mieszkaniowy w sołectwie Kadzielnia,*
- *teren mieszkaniowy i tereny usługowe w sołectwie Albinów,*
- *tereny mieszkaniowe w sołectwie Wola Lubiankowska,*
- *teren mieszkaniowy w sołectwie Lubianków,*
- *tereny mieszkaniowe w sołectwie Rudniczek,*
- *tereny mieszkaniowe w sołectwie Piaski Rudnickie.*

W związku z powyższym, w celu aktualizacji obowiązującego planu miejscowego do kierunków określonych w obowiązującym studium, podjęto uchwałą Nr XXI/96/16 Radę Gminy Głowno z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wola Zbrożkowa i części wsi Konarzew (obręb Wola Zbrożkowa). Należy stwierdzić, że opracowanie zmiany planu dla obszarów objętych zmianą planu jest zgodne z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu nie będą wymagały budowy nowego wodociągu oraz nowych dróg. Poszerzenia wymagają jedynie drogi gminne oznaczone symbolami literowymi KD-L. W przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości.