

UZASADNIENIE

do uchwały nr..... Rady Gminy Głowno z dnia..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów

Przedmiotowa Uchwała Gminy Głowno jest wynikiem realizacji uchwały nr XXV/128/16 Rady Gminy Głowno z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, zabudowę rekreacji indywidualnej, 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 opracowanej zmiany planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Gminy Głowno, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów zmiany planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowa zmiana planu jest zgodna 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 2017 r. poz. 1073).

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. W toku procedury Zarząd Województwa Łódzkiego pismem z dnia 22 maja 2017 r. (znak pisma BPPWŁ/ZP/402-2/446/16) odmówił uzgodnienia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, gdyż na dzień wydania postanowienia Województwo Łódzkie nie posiadało takiego opracowania, w związku z czym projekt zmiany miejscowego planu nie podlega uzgodnieniu w tym zakresie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi w piśmie z dnia 11 maja 2017 roku (znak pisma WOOOŚ.410.23.2017.MGw) stwierdził, że dla wprowadzonych w planie terenów zabudowy zagrodowej obowiązujące studium nie przewidywało możliwości realizacji takiej zabudowy jako funkcji wiodącej. Jednocześnie zaproponował, aby wspomnianym terenom nadać przeznaczenie leśne

zgodnie z obecnym sposobem zagospodarowania. Wymienione tereny stanowią grunty rolne niskiej klasy bonitacyjnej (RVI). Nie są użytkowane rolniczo i w zasadzie w wyniku zaniedbań porastają spontanicznymi drzewostanami, nie są to jednak grunty leśne, wobec czego takie przeznaczenie nie jest uzasadnione. Jako grunty rolne rozumie się zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 1161) również grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi, a zgodnie z definicją z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) przez zabudowę zagrodową - należy rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych. Zatem wskazane w projekcie planu przeznaczenie nie narusza ustaleń studium. Dodatkowo Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wniósł kilka uwag do prognozy, wskazano na: brak informacji dotyczących chronionych siedlisk, gatunków roślin, zwierząt i grzybów, brak analizy odporności ustaleń projektowanego dokumentu na zmiany klimatu ze szczególnym uwzględnieniem klęsk żywiołowych, jak i analizę oddziaływania zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na ustalenia mpzp (analiza powinna również uwzględniać wpływ projektu na różnorodność biologiczną i inne elementy środowiska), brak analizy powiązań z istniejącymi dokumentami tj. z obowiązującym suikzp i mpzp, konieczność przedstawienia zmian jakie nastawią w stosunku do obowiązującego planu miejscowego oraz konieczność dokonania analizy ich wpływu na środowisko. Dodatkowo Dyrektor Ochrony Środowiska poinformował, że w prognozie należy podać powierzchnię drzew i krzewów, stan zasiedlenia oraz działania minimalizujące, które w razie konieczności należy przenieść do zapisów projektu dokumentu. Powyższe elementy zostały uwzględnione w prognozie w zakresie adekwatnym do obszaru opracowania. Projekt zmiany planu został przedłożony do ponownego opiniowania i uzgodnień.

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 2017 r., poz. 519).

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 z późn. zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 zmiany planu nie określono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak przedmiotu regulacji.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy zmiany 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 Helenów.

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 zmianie planu 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 zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, 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.

Projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... r. do..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Głowno w ustawowym terminie.¹

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu i dopuszczenie indywidualnych ujęć wody.

¹ dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

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 zmiany zagospodarowania terenów będących we władaniu osób fizycznych. Zmiana miejscowego planu 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 wyznaczony 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 drogę wewnętrzną.

Ustalenia 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 wydatkami dla budżetu gminy związanymi głównie z obsługą procesu inwestycyjnego (konieczność sporządzania 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej 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 Helenów i odpowiedzi na potrzeby inwestycyjne mieszkańców i inwestorów.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Helenów, 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 Helenów za uzasadnione.