

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLIV/268/22 Rady Gminy Głowno z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice, która określa granice obszarów objętych planem miejscowym.

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 określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtujące zabudowę. Tereny przeznaczone pod zabudowę mają zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Przeznaczenie terenów objętych planem pod zabudowę nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Głowno.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszary objęte planem nie posiadają wysokich walorów krajobrazowych i stanowią część miejscowości Antoniew, Kamień, Ziewanice i Mąkolice. Projekt planu ustala zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

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 kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego), zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

Plan ustala nakaz stosowania w budynkach przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt systemu oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej, mającej na celu redukcję uciążliwości odorowych oraz emisji pyłów. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych, które podlegają ochronie.

Wszystkie tereny objęte planem zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 Zbiornik Stryków. Dodatkowo tereny 2MN, 3MN, 1ML, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 1KR zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III, które zostały przeznaczone na cele rolnicze (teren 2RZ).

W granicach obszaru objętego planem występują grunty leśne (teren 1ML), dla których koniecznym będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Plan miejscowy oznacza na rysunku planu lokalizację stanowisk archeologicznych oraz ustala strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Przy realizacji przeznaczenia terenów uchwała nakazuje zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. W planie ustalono zasady obsługi parkingowej, w tym także dla osób niepełnosprawnych.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Tereny wyznaczone w projekcie planu pod zabudowę zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejących drogach publicznych i wewnętrznych. W pasach drogowych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa i elektroenergetyczna. Wprowadzane zmiany do obowiązującego planu pozwolą lepiej wykorzystać nieruchomości użytkowne rolniczo.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów działek osób fizycznych przez Zarząd Powiatu Zgierskiego (teren 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ) lub Gminę Głowno (tereny 1KDL, 2KDL, 1KDD). Poszerzenia dróg wynikają głównie z ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg i infrastruktury technicznej. Dodatkowo działkę nr ew. 352/23 obr. Ziewanice przeznacza się w całości pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej (teren 1ML). Dla fragmentu działki, będzie konieczne uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne o powierzchni ok 950 m². Przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne pozwoli na bardziej racjonalne wykorzystanie powierzchni działki oraz umożliwi lokalizację zabudowy letniskowej zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi. Grunt leśny zlokalizowany na działce posiada znikomą wartość hodowlaną lasu, stanowiąc

jednocześnie istotne utrudnienie w zagospodarowaniu działki, wynikające z przepisów techniczno – budowlanych (konieczność zachowania odległości od terenów lasów).

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

Obszary objęte planem przylegają do dróg publicznych lub wewnętrznych. W pasach drogowych dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa i elektroenergetyczna zaspokajająca podstawowe potrzeby dla nowej zabudowy. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- 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 planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały nr XLIV/268/22 z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 7 lipca 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 maja 2023 r. do 15 czerwca 2023 r. Dnia 5 czerwca 2023 r. w Gminnym Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, 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. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Głowno.

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

W pasach drogowych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszarów objętych planem miejscowym. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowego terenu oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem 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 planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg i infrastruktury technicznej. Dodatkowo działkę nr ew. 352/23 obr. Ziewanice przeznacza się w całości pod zabudowę lotniskową lub rekreacji indywidualnej (teren 1ML). Dla fragmentu działki, będzie konieczne uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne o powierzchni ok 950 m². Przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne pozwoli na bardziej racjonalne wykorzystanie powierzchni działki oraz umożliwi lokalizację zabudowy lotniskowej zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi. Grunt leśny zlokalizowany na działce posiada znikomą wartość hodowlaną lasu, stanowiąc jednocześnie istotne utrudnienie w zagospodarowaniu działki, wynikające z przepisów techniczno – budowlanych (konieczność zachowania odległości od terenów lasów). W pasach drogowych dróg lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa i elektroenergetyczna zaspokajająca podstawowe potrzeby dla nowej zabudowy. Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały nr XLIV/268/22 z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Antoniew, części wsi Kamień, części wsi Ziewanice i części wsi Mąkolice, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 7 lipca 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 maja 2023 r. do 15 czerwca 2023 r. Dnia 5 czerwca 2023 r. w Gminnym Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 czerwca 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego uzyskał opinie 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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragmenty już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach miejscowości Antoniew, Kamień, Ziewanice i Mąkolice. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr XII/53/15 Rady Gminy Głowno z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno i wynika z bieżących potrzeb planistycznych Gminy Głowno. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszary objęte planem stanowią własność osób fizycznych. Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają obsługę z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów działek osób fizycznych przez Zarząd Powiatu Zgierskiego (teren 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ) lub Gminę Głowno (tereny 1KDL, 2KDL, 1KDD). Poszerzenia dróg wynikają głównie z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Przez obszary objęte planem przechodzą wodociągi, które zapewniają dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Może wystąpić konieczność budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej lub innych obiektów lub urządzeń budowlanych zapewniających odbiór i zagospodarowanie ścieków i wód opadowych lub roztopowych.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.