

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ziewanice

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr III/25/24 Rady Gminy Głowno z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ziewanice, która określa zakres możliwych zmian obowiązującego 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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla części wsi Ziewanice zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/199/17 Rady Gminy Głowno z dnia 31 października 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ziewanice obejmuje wyłącznie część tekstową w zakresie:

- a) § 13 ust. 3 pkt 3 lit. c,
- b) § 14 ust. 3 pkt 3 lit. c,
- c) § 15 ust. 3 pkt 3 lit. c,
- d) § 16 ust. 3 pkt 3 lit. c,
- e) § 17 ust. 3 pkt 3 lit. c,

dotyczącą układu głównej kalenicy dachu budynków.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty zmianą planu nie posiada wysokich walorów krajobrazowych. Wprowadzone zmiany nie będą negatywnie wpływać na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody. Ustalenia zmiany planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt zmiany planu nie wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, co zostało uzgodnione z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zgierzu.

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

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

Zakres zmian nie wpływa na obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

- e) 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 ze zm.)

Zmiana obowiązującego planu dotyczy wyłącznie zapisów w zakresie ustalenia układu głównej kalenicy dachu budynków co nie powinno wpływać negatywnie na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, a także na uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami wynikających z przepisów odrębnych.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana ustaleń obowiązującego planu pozwoli lepiej wykorzystać nieruchomości bez ponoszenia kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

- g) prawo własności

Ustalenia zmiany planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana planu nie zmienia w sposób niekorzystny ustaleń obowiązującego planu.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty obowiązującym planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

- i) potrzeby interesu publicznego

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez wprowadzenie zmian do obowiązującego planu wynika z wniosków osób fizycznych o zmianę planu, zamierzających wybudować budynek mieszkalny na swoich nieruchomościach. Z uwagi na geometrię i szerokość działek obowiązujące zapisy mocno ograniczają lub nawet uniemożliwiają lokalizację budynków mieszkalnych. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.

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

W obszarze obowiązującego planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje infrastruktura techniczna. Zmiana obowiązującego planu dotyczy wyłącznie zapisów w zakresie układu głównej kalenicy dachu budynków, co nie powoduje zwiększenia potrzeb planowanych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej.

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

W procedurze planistycznej zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Główno uchwały nr III/25/24 z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ziewanice ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 20 września 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Ogłoszeniem z dnia 23 stycznia 2024 r. Wójt Gminy Główno ogłosił rozpoczęcie konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Główno dla obszaru wsi Ziewanice. Konsultacje społeczne będą przeprowadzone w okresie od 24 stycznia 2025 r. do 21 lutego 2025 r.

w formie:

- 1) zbierania uwag w terminie od 24 stycznia 2025 r. do 21 lutego 2025 r.;

- 2) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu planu które odbędzie się w dniu 6 lutego 2025 r. w Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno o godz. 16:30;
- 3) dyżuru projektanta, który odbędzie się 6 lutego 2025 r. w Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno o godz. 17:30;
- 4) dyżuru projektanta, który odbędzie się 13 lutego 2025 r. w godz. 16:30–17:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Projekt zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Ziewanice w czasie konsultacji społecznych był udostępniony w siedzibie Urzędu Gminy Głowno w godzinach pracy urzędu oraz na stronie internetowej gminy www.bip.gmina-glowno.pl/.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

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

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Głowno.

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

W obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenu przeznaczonego pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Zmiana obowiązującego planu dotyczy wyłącznie zapisów w zakresie układu głównej kalenicy dachu budynków, co nie powoduje zwiększenia potrzeb planowanych inwestycji w zakresie zaopatrzenia w wodę.

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.

Wprowadzenie zmian do obowiązującego planu wynika z wniosków osób fizycznych o zmianę planu, zamierzających wybudować budynek mieszkalny na swoich nieruchomościach. Z uwagi na geometrię i szerokość działek obowiązujące zapisy mocno ograniczają lub nawet uniemożliwiają lokalizację budynków mieszkalnych. Wprowadzane zmiany umożliwią lepsze wykorzystanie nieruchomości. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości. Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody. Ustalenia zmiany planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Zakres zmian nie wpływa na obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W obszarze obowiązującego planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje infrastruktura techniczna. Zmiana obowiązującego planu dotyczy wyłącznie zapisów w zakresie układu głównej kalenicy dachu budynków, co nie powoduje zwiększenia potrzeb planowanych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Głowno uchwały nr III/25/24 z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ziewanice ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 20 września 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Ogłoszeniem z dnia 23 stycznia 2024 r. Wójt Gminy Głowno ogłosił rozpoczęcie konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Ziewanice. Konsultacje społeczne będą przeprowadzone w okresie od 24 stycznia 2025 r. do 21 lutego 2025 r. w formie:

- 1) zbierania uwag w terminie od 24 stycznia 2025 r. do 21 lutego 2025 r.;
- 2) spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu planu które odbędzie się w dniu 6 lutego 2025 r. w Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno o godz. 16:30;
- 3) dyżuru projektanta, który odbędzie się 6 lutego 2025 r. w Ośrodku Upowszechniania Kultury w Bronisławowie, Bronisławów 10, 95-015 Głowno o godz. 17:30;
- 4) dyżuru projektanta, który odbędzie się 13 lutego 2025 r. w godz. 16:30–17:00 za pomocą środków porozumiewania się na odległość.

Projekt zmiany tekstowej nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głowno dla obszaru wsi Ziewanice w czasie konsultacji społecznych był udostępniony w siedzibie Urzędu Gminy Głowno w godzinach pracy urzędu oraz na stronie internetowej gminy www.bip.gmina-glowno.pl/.

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

Obszar objęty obowiązującym planem stanowi fragment już istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragmenty istniejącej zabudowy, która posiada dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie 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 wynika z aktualnych potrzeb planistycznych Gminy Głowno i 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. Zmiana planu 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

Zmiana ustaleń obowiązującego planu pozwoli lepiej wykorzystać nieruchomości bez ponoszenia kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie wymagała rozbudowy dróg lub sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu mogą się zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości.