

UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Dąbrowa Zielona w gminie Dąbrowa Zielona

1. Podstawy prawne; istotne uwarunkowania

1.1) podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Wójt Gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr 131.2020 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 czerwca 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w miejscowości Dąbrowa Zielona w gminie Dąbrowa Zielona (zwaną dalej „uchwałą Nr 131.2020”).

1.2) przedmiot i cel opracowania:

Opracowaniem objęty został obszar o powierzchni około 30 ha, zlokalizowany w gminie Dąbrowa Zielona, w miejscowości Dąbrowa Zielona, przy ul. Radomszczańskiej – drodze publicznej kategorii wojewódzkiej, która ogranicza obszar objęty opracowaniem od strony północno-zachodniej. Od strony południowej obszar opracowania sąsiaduje z istniejącą drogą wewnętrzną. Od strony północnej oraz wschodniej obszar wyznaczony w uchwale Nr 131.2020 graniczy z lasami. Obszar znajdujący się w granicach opracowania jedynie w niewielkiej części jest zabudowany i zagospodarowany - w rejonie skrzyżowania dróg – publicznej i wewnętrznej.

Rozbieżne oczekiwania użytkowników przestrzeni względem przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania obszaru wskazanego w uchwale Nr 131.2020 stanowiły uzasadnienie dla uruchomienia procedury planistycznej, przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem podjęcia prac planistycznych było wzmocnienie ochrony - przewidzianych w obowiązującym planie miejscowym - terenów zabudowy mieszkaniowej oraz ich obszarowe powiększenie, a także uelastycznienie warunków rozwoju różnego rodzaju działalności gospodarczych.

Teren wyznaczony w uchwale Nr 131.2020 objęty jest obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Dąbrowa Zielona, przyjętym uchwałą nr XXXV/215/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009 r. z późn. zm. Ustalony niezbędny zakres prac planistycznych obejmuje sporządzenie projektu odrębnego planu miejscowego. Po jego uchwaleniu, w części odnoszącej się do obszaru objętego projektem planu, straci moc uchwała nr XXXV/215/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009r. z późn. zm.

Kierunek potencjalnych zmian dotychczasowych ustaleń planu miejscowego określa obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, przyjęte Uchwałą Nr IV/30/02 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 grudnia 2002 r., z późn. zm.

1.3) obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Kierunkami przeznaczenia, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, odnoszącymi się do terenu objętego sporządzanym projektem planu miejscowego, są:

- obszar zabudowy mieszkaniowej z usługami – ozn. symb. **A2** – obejmujący tereny o kierunku przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
- obszar aktywizacji gospodarczej – ozn. symb. **C2** – obejmujący tereny o kierunku przeznaczenia: zakłady produkcyjne, usługowo - wytwórcze, bazy, składy, magazyny, w tym - obiekty urządzeń obsługi i produkcji

rolniczej; lokalizacja obiektów, których uciążliwość i wielkość produkcji wymaga większej działki, w tym - obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- obszar rolny – ozn. symb. **D2** – obejmujący tereny o kierunku przeznaczenia: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stanowiące użytki role różnych klas bonitacyjnych; funkcja preferowana - produkcja rolnicza, funkcja uzupełniająca – ochronna; zachowanie istniejącego sposobu użytkowania; adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się modernizację, wymianę kubatury; utrzymanie istniejącej zieleni śródpolnej; ochrona terenów zmeliorowanych oraz renowacja i odbudowa urządzeń melioracyjnych w celu regulacji stosunków wodnych; dopuszcza się dolesienia na terenach nieprzydatnych dla rolnictwa; możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
- obszar lasów – ozn. symb. **D3** – obejmujący tereny o kierunku przeznaczenia: lasy, uprawy polowe, łąki i pastwiska; funkcja preferowana – ochronna, funkcja uzupełniająca – rolnicza; tereny lasów do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu zgodnie z planami urządzenia lasu; dolesienia na terenach wyznaczonych w studium; możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu

2.1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 8 i 9 tekstu projektu planu;

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziałów – 2, 3 i 6 tekstu projektu; na obszarze objętym opracowaniem występują grunty rolne (użytki rolne RIIIa) i leśne podlegające ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaproponowane rozwiązania projektowe nie obejmują zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych pn. Niecka Michowska oraz w regionie wodnym Warty. Stan ten został uwzględniony w projekcie.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze, ujęcia wód podziemnych, tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55), jak również inne obszary cenne przyrodniczo;

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 4 tekstu projektu planu;

objęto ochroną stanowisko archeologiczne o dużej wartości poznawczej, zlokalizowane w południowo-zachodniej części terenu UHG, którego granice oznaczono na rysunku planu graficznie oraz symbolem KA.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków; jak również - obiekty posiadające walory architektoniczne, nie objęte ochroną.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują również warunki ekspozycji przestrzennej zabytków stanowiących dominanty krajobrazowe, gdzie niezbędne jest wprowadzenie stosownych ograniczeń.

d) 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. poz. 1696 i 2473) zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 4 i 15 tekstu projektu planu, z uwzględnieniem specyfiki uwarunkowań lokalnych;

e) wymogi uwzględnienia prawa własności oraz potrzeb interesu publicznego zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

f) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 3 i 6 oraz § 12 tekstu projektu planu;

g) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych;

h) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- opublikowanie rozpatrzenia zgłoszonych wniosków - w formie Zarządzenia Wójta Gminy - w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona,
- udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona,
- zorganizowanie publicznej dyskusji;

i) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag,
- wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej,
- umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących sporządzonego projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

2.2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, przyjęte Uchwałą Nr IV/30/02 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 grudnia 2002 r. zostało zmienione Uchwałą Nr LII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2014 r. Obszar będący przedmiotem opracowania nie został objęty ww. zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzoną w 2014 r.

Przeważająca część powierzchni Gminy Dąbrowa Zielona jest objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi Uchwałami Rady Gminy Dąbrowa Zielona od Nr XXXV/211/09 do Nr XXXV/223/09 z dnia 23 września 2009 r.; wyjątkiem są lasy. Od 2009 r. Rada Gminy Dąbrowa Zielona wprowadziła pojedyncze zmiany ww. obowiązujących planów miejscowych. Zmiany te objęły łącznie obszar ok. 60 ha (mniej niż 1% powierzchni gminy). Przeważnie dotyczą powiększania terenów zabudowy zagrodowej, usługowej, rekreacyjnej oraz mieszkaniowej. Po uchwaleniu ww. zmian, w części odnoszącej się do terenu objętego każdą z nich, utraciły moc uchwały Rady Gminy Dąbrowa Zielona Nr XXXV/211/09, Nr XXXV/215/09, Nr XXXV/216/09, Nr XXXV/220/09 - XXXV/2022/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 23 września 2009 r. Stan taki jest zgodny z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obecnie Gmina Dąbrowa Zielona nie posiada Wieloletniego Programu Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Wójt Gminy Dąbrowa Zielona na bieżąco monitoruje stan aktualności obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych oraz dokonuje rejestracji wniosków dotyczących zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych, i kieruje je do dalszych analiz. Przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego następuje w przypadku stwierdzonej i uzasadnionej potrzeby, uwzględniającej w uporządkowanych relacjach interes publiczny i interesy prywatne.

2.3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

W sporządzonej, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zauważono, iż realizacja ustaleń projektu planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy; nie wymaga również pozyskania terenu na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego. Może generować niewielkie przychody do budżetu gminy, przede wszystkim z tytułu opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej. Zaproponowane zmiany stanu planistycznego mają przeważnie charakter rozszerzający uprawnienia użytkowników przestrzeni; mimo to, nie spowodują istotnej zmiany wartości nieruchomości; ewentualny poziom wpływów do budżetu gminy zależny jest od indywidualnych działań inwestorów i nie posiada charakteru pewnego i obligatoryjnego.

3. Podsumowanie

Rozwiązania przyjęte w projekcie odpowiadają celom określonym w uzasadnieniu *uchwały* Nr 131.2020 i są zgodne zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaproponowane rozwiązania z zakresu przeznaczenia terenu i potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, znajdują uzasadnienie w wynikach szeregu analiz i badań (m.in. środowiskowych, ekonomicznych i prawnych), stosownie do uwarunkowań lokalnych umożliwiających ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, z uwzględnieniem zgłoszonych wniosków i uwag, szczególnie - dotyczących ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano na obszarach wskazanych do tego celu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy w rejonie wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej (około 650 m od centrum miejscowości), na terenach charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej.

Zaproponowane rozwiązania w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej nie zmieniają w istotny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu, jak również warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Biorąc pod uwagę dotychczasowe ustalenia planu miejscowego, zaproponowane zasady kształtowania struktur przestrzennych pozostają bez istotnego wpływu na transportochłonność układu przestrzennego.

Rozwiązania przyjęte w projekcie uwzględniają wielofunkcyjność obszaru, przewidzianą w dokumencie kierunkowym polityki przestrzennej gminy, potrzebę zapewnienia dogodnych warunków zamieszkania oraz potrzebę ograniczenia potencjalnych konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów. Stosownie do ww. uwarunkowań przyjęto zasady strefowania oraz wyznaczono teren zieleni izolacyjno-ochronnej; zaproponowano zakres warunków ochrony gruntów rolnych i leśnych zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona.

Rozwiązania przyjęte w projekcie, w szczególności - obejmujące sytuowanie nowej zabudowy, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.