

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR
Rady Gminy Szczerców z dnia
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obszaru Gminy Szczerców

I. OPIS SPOSOBU REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 - 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców obejmuje w sumie dwanaście terenów, o łącznej powierzchni około 18 ha, zlokalizowanych w obrębach: Szczerców, Szczercowska Wieś, Załuże, Podklucze oraz Grabek. Tereny składające się na obszar objęty planem wskazane zostały w załącznikach graficznych (oznaczonych numerami od 1 do 9) do uchwały Nr IX/75/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców, zmienionej uchwałą Nr XI/101/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 28 września 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IX/75/15 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców.

Niniejszy plan wprowadza zmiany o charakterze punktowym (tzw. zmiany jednostkowe) w obowiązujących na terenie Gminy Szczerców miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXX/266/13 Rady Gminy Szczerców z dnia 23 maja 2013 r.; Uchwała Nr XXVII/170/08 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 grudnia 2008 r.; Uchwała Nr X/66/03 Rady Gminy w Szczercowie z dnia 4 sierpnia 2003 r.). Liczne wnioski o zmianę planów miejscowych - zgłaszane na przestrzeni ostatnich kilku lat przez właścicieli nieruchomości - oraz zmieniające się - wraz z upływem czasu - uwarunkowania, zmusiły Gminę do rewizji prowadzonej przez nią polityki przestrzennej. Skutkiem tej rewizji było sformułowanie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego i przyjęcie uchwałą Nr XLV/405/14 Rady Gminy Szczerców z dnia 4 listopada 2014 r. zmiany studium, a następnie przystąpienie do opracowania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o zaktualizowane zapisy tego studium.

1. REALIZACJA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zmiana planu miejscowego obejmuje niewielkie powierzchniowo tereny, mimo to zapewnia - poprzez swoje ustalenia - ochronę walorów krajobrazowych obszaru, uwzględnia także wymagania związane z kształtowaniem ładu przestrzennego nie tylko w granicach planu, ale także w jego sąsiedztwie. Projekt zmiany planu bowiem:

- wskazuje do zabudowy tereny albo już zurbanizowane (zabudowane), albo znajdujące się w początkowej fazie urbanizacji (położone na obrzeżach istniejących skupisk zabudowy);
- umożliwia ochronę obszaru przed „zanieczyszczeniem wizualnym” dzięki ustalonym zasadom porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- ustala intensywność i wysokość zabudowy oraz pozostałe gabaryty obiektów budowlanych w nawiązaniu do uwarunkowań wynikających z istniejącego sposobu zagospodarowania obszaru opracowania i jego sąsiedztwa;
- ustala zasady kształtowania zabudowy, których realizacja skutkować będzie powstawaniem obiektów o formie architektonicznej korespondującej z istniejącą zabudową i krajobrazem całej gminy;
- obowiązuje użytkowników budynków wznoszonych na obszarze opracowania do urządzenia od 5% do 40% terenów budowlanych w formie powierzchni biologicznie czynnej, zapewniając tym samym znaczny udział zieleni w zagospodarowaniu terenów zainwestowanych zabudową.

Realizacja ustaleń planu przyczyni się zatem do ochrony ładu przestrzennego, a także do ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych obszaru opracowania i jego sąsiedztwa.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami oraz ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Ochrona zasobów środowiska, w tym gospodarowanie wodami.

Obszar opracowania obejmuje głównie tereny już – w jakimś stopniu – przekształcone w wyniku działalności człowieka, położone poza granicami obszarów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody. Nie występują tu żadne obiekty objęte prawną formą ochrony, a z uwagi na wysoki stopień antropizacji tych terenów i ich bezpośredniego sąsiedztwa, prawdopodobieństwo występowania roślin, zwierząt oraz grzybów objętych ochroną gatunkową jest znikome. Wymagana ochrona zasobów środowiska zostanie zapewniona dzięki wynikającym z treści planu zasadom gospodarowania przestrzenią (opisanym w punkcie 1.1.).

Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

W obszarze objętym planem występują grunty leśne (obręb Grabek) oraz niewielki areal gruntów rolnych klasy III (obręb Szczercowska Wieś) - chronione na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Plan zachowuje chronione grunty rolne w rolniczym użytkowaniu. Zmienia natomiast przeznaczenie niewielkich fragmentów gruntów leśnych, położonych w granicach opracowania (obręb Grabek) - na podstawie Decyzji Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 3 sierpnia 2016 r. o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (znak pisma: RŚI.7151.8.16.2016.BS).

Reasumując, plan nie zawiera zapisów lub rozstrzygnięć, które w jakikolwiek sposób naruszałby przepisy ustawy – Prawo ochrony środowiska czy innych aktów prawnych związanych z szeroko rozumianą ochroną środowiska. Realizacja jego ustaleń powinna raczej przyczynić się do poprawy stanu środowiska naturalnego, a nie do jego pogorszenia.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu nie występują: obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków, do gminnej ewidencji zabytków ani też dobra kultury współczesnej. Uwarunkowania stanu istniejącego (brak szczególnych walorów architektoniczno – historycznych) powodują, iż brak jest podstaw do objęcia terenów położonych w granicach planu ochroną, poprzez ustalenie na nich strefy ochrony konserwatorskiej.

W granicach jednego z terenów, składających się na obszar opracowania, położonego w obrębie Grabek, znajdują się natomiast dwa stanowiska archeologiczne o numerach AZP 77-48/73 i AZP 77-48/74. Plan ustanawia, dla obszaru zinwentaryzowanych stanowisk, konserwatorską „strefę ochrony archeologicznej”, w której wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować powstaniem zagrożeń ani nie będzie mieć wpływu na zdrowie ludzi zarówno w obszarze objętym planem, jak i w jego otoczeniu. W powyższym zakresie rozstrzygnięcia projektu planu umożliwiają:

- doposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę wodociagową, poprzez tworzenie warunków dla modernizacji i rozbudowy istniejących sieci - zaopatrywanie w wodę całości obiektów służy ochronie środowiska (eliminacja poboru wody z indywidualnych ujęć) oraz ochronie zdrowia ludzi (spełnienie wymagań i standardów sanitarnych);
- doposażenie obszaru opracowania w infrastrukturę kanalizacyjną, poprzez tworzenie warunków dla modernizacji i rozbudowy istniejących sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej - umożliwi to wyeliminowanie powierzchniowego odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i oczyszczanie ich przed odprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przez obowiązujące prawo;
- wykluczenie sytuowania na przeważającej części obszarów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie także i lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- utrzymanie wolnych od zabudowy stref napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, celem eliminacji ich niekorzystnego promieniowania elektromagnetycznego.

Te i pozostałe zapisy projektu planu zapewniają oczekiwaną ochronę środowiska oraz wymagany prawem stan sanitarny tychże obszarów, a więc i ochronę zdrowia ludzi.

Plan uwzględnia także – w zakresie swoich właściwości - potrzeby osób niepełnosprawnych. W treści uchwały ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – dla obiektów usługowych i produkcyjnych.

1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego.

Plan miejscowy, poprzez swoje ustalenia, tworzy warunki dla zagospodarowania terenów stanowiących własność prywatną - w oparciu o sformułowaną w *studium uwarunkowań* politykę przestrzenną gminy. Wszystkie ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów objętych planem wynikają z uwzględnienia przez gminę – w zakresie na jaki pozwala jej ustawodawstwo – potrzeb nie tylko lokalnej społeczności, ale także szerzej rozumianego interesu publicznego. W tym przypadku uwzględnienie interesu publicznego polegać będzie na:

- ochronie obszaru opracowania i jego sąsiedztwa przed chaotycznym zainwestowaniem,
- ochronie obszaru opracowania i jego sąsiedztwa przed degradacją krajobrazu,
- tworzeniu warunków dla rozbudowy infrastruktury technicznej.

Działania powyższe powinny się także przełożyć na podniesienie wartości nieruchomości wchodzących w skład obszarów objętych planem.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan miejscowy uwzględnia – w zakresie swoich właściwości – potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W treści jego ustaleń dopuszcza się bowiem, w granicach wszystkich terenów stanowiących obszar opracowania, budowę elementów infrastruktury technicznej - w tym także infrastruktury służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

1.7. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Formułując zapisy planu uwzględniono potrzeby związane z rozwojem infrastruktury technicznej, tak w obszarze opracowania, jak i w jego sąsiedztwie. W treści ustaleń ogólnych, w §13 uchwały, dopuszcza się możliwość realizacji - na zasadach określonych w przepisach odrębnych - nowych elementów infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania, modernizacji lub rozbudowy systemów infrastruktury technicznej położonych poza obszarem objętym planem.

Tak sformułowane zapisy umożliwią realizację elementów infrastruktury technicznej (w tym m.in. sieci szerokopasmowych) także w przypadku tych inwestycji, których realizacja nie była możliwa do przewidzenia na etapie sporządzania planu miejscowego.

1.8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zasady prowadzenia procedury planistycznej, w tym obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem (oraz sposób w jaki udział ten ma zostać zapewniony) regulują m.in. przepisy *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zgodnie z w/w ustawą sporządzający projekt planu Wójt ma obowiązek ogłosić w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

Ogłoszenie oraz obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego planu ukazało się 20 listopada 2015r. Zostało zamieszczone w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeniowej Urzędu Gminy w Szczercowie oraz w internetowym Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu. Ogłoszenie informowało o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy w siedzibie Urzędu Gminy oraz o możliwości składania wniosków do planu. W terminie wyznaczonym przez Wójta, wpłynęło kilka wniosków dotyczących terenów objętych planem. O sposobie ich rozpatrzenia informują dokumenty zawierające rozstrzygnięcie Wójta o sposobie rozpatrzenia wniosków, stanowiące element dokumentacji planistycznej.

Ponadto w ogłoszeniu poinformowano – na podstawie art. 39 ust. 1, w związku z art. 46, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. - Dz.U. z 2013 r., poz. 1235, ze zm.) o równolegle prowadzonej strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. W ramach strategicznej oceny opracowywana jest prognoza oddziaływania na środowisko do planu, w przypadku której także przewidywano możliwość składania wniosków.

Realizując ustawowy obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w planowaniu przestrzennym, Gmina jest zobligowana do zapewnienia tego udziału, także i na późniejszych etapach procedury. Niezależnie od powyższego, z dokumentacją sprawy można się zapoznać na bieżąco w siedzibie Urzędu Gminy Szczerców.

1.9. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan tworzy warunki dla realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej. W granicach niemal wszystkich terenów objętych opracowaniem, możliwe będzie – na podstawie ustaleń planu – wykonanie niezbędnych elementów infrastruktury wodociągowej, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby. Plan nie wprowadza barier dla ewentualnej rozbudowy gminnych sieci wodociągowych, zatem umożliwia – w zakresie swoich właściwości - obsługę obiektów, położonych w obszarze opracowania i jego sąsiedztwie, przy pomocy gminnych wodociągów. Można zatem stwierdzić, iż plan bierze pod uwagę potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

2. REALIZACJA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY.

Analiza i ocena istniejącego zagospodarowania terenu, analiza uwarunkowań środowiskowych, społecznych, ekonomicznych, struktury własnościowej, a także analiza uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego przeprowadzone zostały – w szerszej skali - na potrzeby nowej edycji studium uwarunkowań i pozwoliły na sformułowanie – w dokumencie przyjętym w 2014r. - głównych wytycznych do planów, uwzględniających zarówno szeroko rozumiany interes publiczny, jak i interesy prywatnych właścicieli (wyrażane we wnioskach składanych jeszcze przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu). Podobne analizy – już na potrzeby niniejszego opracowania – zostały przeprowadzone przed sporządzeniem projektu planu i pozwoliły na sformułowanie jego ustaleń.

Procedura prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy umożliwiła – z kolei - właściwym instytucjom i organom, jak również użytkownikom terenów, składanie wniosków do projektu planu, zapewniając, tym samym,

udział społeczeństwa w procedurze planistycznej.

3. REALIZACJA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY.

Tereny składające się na obszar objęty projektem planu są albo już zainwestowane, albo też znajdują się w początkowej fazie urbanizacji i sąsiadują z terenami już - dość intensywnie – zabudowanymi. Co więcej obszary te objęte są obowiązującymi planami miejscowymi, które już przeznaczyły część tych terenów pod inwestycje budowlane. Niniejszy plan nieznacznie zwiększa areał gruntów przewidzianych do zainwestowania w stosunku do obowiązujących planów, jednak jego ustalenia powinny się przyczynić do porządkowania struktury przestrzennej istniejących jednostek osadniczych.

Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – wszystkie tereny położone są w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych (gminnych, powiatowych, wojewódzkich), ich obsługa nie będzie wymagała budowy nowego systemu transportowego, może się bowiem odbywać w oparciu o istniejący układ dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu – wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej położone są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych; istnieje możliwość obsługi tych terenów środkami transportu publicznego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapisy szczegółowe dla wszystkich dróg publicznych nakładają na zarządców drogi obowiązek urządzenia chodnika przynajmniej po jednej stronie jezdni, umożliwiają także realizację ścieżek rowerowych, na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej - zabudowa realizowana będzie na ekstensywnie zabudowanych obrzeżach istniejących skupisk zabudowy o wykształconej, zwartej strukturze; na terenach charakteryzujących stosunkowo dobrym – na tle całej gminy - dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

II. ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANU Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY.

Aktualna *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Szczerców* stanowi załącznik do Uchwały Nr XV/147/16 Rady Gminy Szczerców z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczerców oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zmienionej Uchwałą Nr XXI/223/16 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 sierpnia 2016 r. Plan nie zawiera ustaleń, które mogłyby w jakikolwiek sposób kolidować z zapisami w/w dokumentu.

III. WPLYW USTALEŃ PLANU NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający projekt planu zobowiązany jest do opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Jest to dokument, który w całości poświęcony jest problematyce wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w szczególności zaś na budżet gminy. Szczegółowa analiza pozwala oszacować zarówno koszty - związane przede wszystkim z realizacją inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - jak i ewentualne wpływy do budżetu.

Podsumowując treść prognozy skutków finansowych dla niniejszego planu należy stwierdzić, iż przewidywane koszty, jakie gmina będzie musiał ponieść, wiązać się będą z: modernizacją i rozbudową fragmentów dróg publicznych położonych w granicach planu oraz z rozbudową systemów infrastruktury technicznej. Spodziewane przychody, wynikające z realizacji ustaleń planu, stanowić będą przede wszystkim wpływy z podatków (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości lub podatek od nieruchomości), zasilające gminny budżet. Szacunkowe koszty oraz szacunkową wartość przychodów określono w prognozie skutków finansowych i wynika z nich, iż w 20-letniej perspektywie realizacji ustaleń planu (zakładając dalszą intensyfikację procesów inwestycyjnych) wpływy do budżetu powinny przewyższyć kilkukrotnie nakłady, jakie gmina będzie musiała ponieść.

Nie przewiduje się żadnych innych skutków, mogących mieć wpływ na finanse publiczne, wynikających z realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Szczerców.