

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1682 obręb Szczerców Gmina Szczerców

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 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 XLIX/511/23 Rady Gminy Szczerców z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1682 obręb Szczerców Gmina Szczerców, która określa granice obszaru objętego 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 nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem jest częściowo zabudowany obiektami obwołu drogowego i nie posiada walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Dla całego obszaru objętego planem ustalono zakaz 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, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. W granicach obszaru objętego planem nie występują pomniki przyrody, ani powierzchniowe formy ochrony przyrody.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i 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;

W 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 ze zm.) 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);

Projekt planu ustala, że przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej. Przeznaczenie ustalone w projekcie planu nie wymaga ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar planu częściowo jest zagospodarowany obiektami związanymi z utrzymaniem dróg oraz ich zarządzaniem. Sporządzenie nowego planu dla tego terenu umożliwi lokalizację nowych obiektów i urządzeń wykorzystywanych do utrzymania dróg i ich zarządzania. Obszar posiada dostęp do drogi publicznej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej – kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej).

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

- i) potrzeby interesu publicznego;

Procedowany projekt planu miejscowego wynika z wniosku Zarządu Powiatu w Bełchatowie dotyczącego stworzenia podstaw prawnych umożliwiających lokalizację na obszarze objętym planem nowych obiektów budowlanych, w tym rozbudowę istniejącego budynku biurowo-gospodarczego, budowę wiat, budynków gospodarczych lub garażowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Obwodu Drogowego nr 2 w Szczercowie oraz umożliwiających realizację zadań wynikających z ustawy o drogach publicznych.

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

Obszar objęty planem przylega bezpośrednio do istniejącej drogi publicznej oraz ciągu pieszo-jezdnego wyznaczonego ustaleniami obowiązującego od 2013 r. planu miejscowego. W sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się wodociąg oraz sieć kanalizacyjna, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. 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 Szczerców uchwały Nr XLIX/511/23 z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1682 obręb Szczerców Gmina Szczerców ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu do dnia 29 stycznia 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca 2024 r. do 29 lipca 2024 r. Dnia 23 lipca 2024 r. w Urzędzie Gminy w Szczercowie ul. Pułaskiego 8, 97-420 Szczerców odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 12 sierpnia 2024 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego 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 planu miejscowego 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 Szczerców.

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

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenu przeznaczonego pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. 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.

Procedowany projekt planu miejscowego wynika z wniosku Zarządu Powiatu w Bełchatowie dotyczącego stworzenia podstaw prawnych umożliwiających lokalizację na obszarze objętym planem nowych obiektów budowlanych, w tym rozbudowę istniejącego budynku biurowo-gospodarczego, budowę wiat, budynków gospodarczych lub garażowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Obwodu Drogowego nr 2 w Szczercowie oraz umożliwiających realizację zadań wynikających z ustawy o drogach publicznych. Obszar objęty planem przylega

bezpośrednio do istniejącej drogi publicznej i ciągu pieszo-jezdnego wyznaczonego ustaleniami obowiązującego od 2013 r. planu miejscowego. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zabytkowe, pomniki przyrody, ani obszarowe formy ochrony przyrody. W sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się wodociąg oraz sieć kanalizacyjna, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna.

Po podjęciu przez Radę Gminy Szczerców uchwały Nr XLIX/511/23 z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1682 obręb Szczerców Gmina Szczerców ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu do dnia 29 stycznia 2024 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca 2024 r. do 29 lipca 2024 r. Dnia 23 lipca 2024 r. w Urzędzie Gminy w Szczercowie ul. Pułaskiego 8, 97-420 Szczerców odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 12 sierpnia 2024 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i zostanie przesłany celem zaopiniowania do 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

Obszar objęty planem jest już częściowo zabudowany i stanowi część istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Szczerców. Ustalenia planu pozwolą lepiej wykorzystać nieruchomość.

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.

Opracowanie planu dla działki nr 1682 obręb Szczerców wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą 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 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

W granicach obszaru objętego planem nie występują działki stanowiące własność Gminy Szczerców. W jego sąsiedztwie występuje infrastruktura umożliwiająca realizację planowanego zagospodarowania terenu, jednak może ona wymagać nieznacznej rozbudowy. Projekt planu ustala teren komunikacji drogowej publicznej stanowiący inwestycję celu publicznego, co może spowodować konieczność wydzielenia i przejęcie fragmentu działki przez Gminę Szczerców. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono w wysokości 30%.