

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin obejmującego część obszaru obrębu ewidencyjnego Teresin

1. Podstawa prawna

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIX/130/2020 Rady Gminy Dmosin z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin obejmującego część obszaru obrębu ewidencyjnego Teresin, 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu (np. 1RMn, 3RMn, 5RMn), zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania (np. 2RMn, 6RMn). Wszystkie działki lub ich fragmenty przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do drogi publicznej. Tereny 1Ef i 1ITr posiadają dostęp do drogi wojewódzkiej poprzez teren rolniczy w granicach którego dopuszczono możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych. Dla terenu 1Ef aktualnie nie można ustalić konkretnej lokalizacji drogi obsługującej teren. W projekcie planu tereny przeznaczone pod zabudowę zostały wyznaczone na podstawie obowiązującego studium przyjętego uchwałą nr XXV/137/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 13 lutego 2017 r., które powiększyło obszary zabudowy w porównaniu do obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą XXXVI/291/09 Rady Gminy Dmosin z dnia 7 grudnia 2009 r. Tereny 3RMn, 4RMn, 8RMn, 9RMn, 11RMn stanowią powiększenie terenów już przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie z 2009 r.

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.) dla istniejącego ujęcia wody zlokalizowanego na terenie 1W obowiązuje jedynie strefa ochrony bezpośredniej w kształcie koła o promieniu 6 metrów zgodnie z wydaną w tym zakresie decyzją dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Łowiczu. Strefa ochrony pośredniej od ujęcia wody oznaczona w studium nie ma zastosowania. Została oznaczona w studium na podstawie nieobowiązujących już przepisów.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym lub niebieskim. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

- 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 na całym obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach oznaczonych symbolami literowymi RMn lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych na podstawie przepisów odrębnych związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz zakaz lokalizowania 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również lokalizacji zakładów o dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych oraz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikację akustyczną terenów. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik między morenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 Zbiornik Koluszki – Tomaszów.

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

Teren 1ZP przeznaczony pod zieleń urządzoną o powierzchni ok. 850 m² wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Plan miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Przy drodze wojewódzkiej na terenie 1ZP znajduje się miejsce pamięci narodowej związane z II wojną światową, które obejmuje się ochroną.

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

Przez obszar planu przechodzi linia elektroenergetyczna średniego napięcia dla której ustalono strefę ochronną od linii elektroenergetycznych w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Przy realizacji przeznaczenia terenów plan nakazuje zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku planu wskazano strefę bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego o średnicy 400 mm relacji Płock – Koluszki, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w granicach struktury funkcjonalno - przestrzennej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej oraz istniejącą infrastrukturą techniczną. Nie będą one wymagały budowy nowej infrastruktury technicznej, przez co gmina nie będzie ponosiła nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. We wschodniej części planu ustalono teren 1Ef, w granicach którego można zlokalizować m.in. obiekty budowlane i urządzenia związane z wytwarzaniem energii wykorzystujących energię słoneczną, w tym o mocy przekraczającej 100 kW.

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;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na powiększeniu terenów już przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie z 2009 r. oraz przeznaczeniu nowego terenu pod zabudowę usług publicznych (teren 1UP) na którym ma być zlokalizowana świetlica wiejska i który posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej.

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

Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg oraz sieć elektroenergetyczna. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającą na realizację ustalonego przeznaczenia. 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 Dmosin uchwały Nr XIX/130/2020 z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin obejmującego część obszaru obrębu ewidencyjnego Teresin ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 4 września 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 stycznia 2021 r. do 29 stycznia 2021 r. w Urzędzie Gminy Dmosin, Dmosin 9, 95-061 Dmosin oraz na BIP. Dnia 26 stycznia 2021 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 15 lutego 2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego 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 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 Dmosin.

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

Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych 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.

Obszary objęte planem zlokalizowane są w granicach miejscowości Teresin i posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Tereny przeznaczone pod zabudowę nie będą wymagały budowy nowej infrastruktury technicznej, przez co gmina nie będzie ponosiła nadmiernych kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej. We wschodniej części planu ustalono teren 1Ef, w granicach którego można zlokalizować m.in. obiekty budowlane i urządzenia związane z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, w tym o mocy przekraczającej 100 kW. W centralnej części miejscowości wyznaczono nowy teren pod zabudowę usług publicznych (teren 1UP) na którym ma być zlokalizowana świetlica wiejska. Plan, zgodnie z obowiązującym studium, powiększa tereny już przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym planie z 2009 r.

Po podjęciu przez Radę Gminy Dmosin uchwały Nr XIX/130/2020 z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin obejmującego część obszaru obrębu ewidencyjnego Teresin ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 4 września 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 stycznia 2021 r. do 29 stycznia 2021 r. w Urzędzie Gminy Dmosin, Dmosin 9, 95-061 Dmosin oraz na BIP. Dnia 26 stycznia 2021 r. o godz. 10:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 15 lutego 2021 r. każdy zainteresowany

mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał pozytywne opinie od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz od 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 fragment już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Teresin z istniejącą drogą i infrastrukturą techniczną. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe środki transportu. Przy drodze wojewódzkiej zlokalizowany jest przystanek autobusowy komunikacji zbiorowej ogólnodostępnej.

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

Opracowanie nowego planu dla fragmentu miejscowości Teresin wynika z bieżących potrzeb Gminy Dmosin i jest zgodne z uchwałą Nr XXXII/196/2017 Rady Gminy Dmosin z dnia 27 grudnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dmosin oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Dmosin.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Istniejąca i projektowana zabudowa posiada obsługę z istniejących dróg publicznych, jednak nie wyklucza się konieczności poszerzenia lub przebudowy istniejących dróg wewnętrznych stanowiących własność Gminy Dmosin. Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg oraz sieć elektroenergetyczna. Istniejące drogi publiczne posiadają nawierzchnię bitumiczną. Poszerzenie drogi w południowo-wschodniej części planu (teren 1KDZ) nie obciąży budżetu gminy – jest to droga powiatowa. Nie przewiduje się realizacji nowej infrastruktury technicznej, jednak w przyszłości może wystąpić konieczność rozbudowy sieci wodociągowej oraz budowy kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20%. Wzrost wartości nieruchomości obejmie głównie fragmenty działek na terenach oznaczonych symbolami 3RMn, 4RMn, 5RMn, 8RMn, 9RMn, 10RMn, 11MN i 1Ef.