

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Nagawki, Kołacinek, Nowostawy Dolne, Wola Cyrusowa Kolonia i Kamień

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) oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/255/22 Rady Gminy Dmosin z dnia 20 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Nagawki, Kołacinek, Nowostawy Dolne, Wola Cyrusowa Kolonia i Kamień, 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 w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, obowiązującego planu oraz zapisów studium.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

W celu ochrony dolin rzecznych plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego w której ustalono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 10 metrów oraz zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz ustaleń studium. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego.

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 przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z chowem lub hodowlą zwierząt. Ustalono również 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 wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Część obszarów objętych planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Mrogi i Mrożycy, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla części terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na

zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszarów objętych planem nie występują grunty rolne klasy I-III.

W granicach obszarów planu występują grunty leśne. Dla fragmentu terenu 1MN-U oraz dla poszerzeń pod drogę publiczną koniecznym będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt planu 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;

Na obszarach objętych 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 2020 r. poz. 282 ze zm.), ani obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. W celu ochrony dolin rzecznych plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego w której ustalono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wyższych niż 10 metrów oraz zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych.

Na załączniku graficznym nr 9 wrysowano stanowisko archeologiczne poza obszarem objętym planem miejscowym, jednak strefa dla stanowiska nie sięga obszaru objętego planem.

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

Przez obszar planu przechodzą linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 400 kV oraz średniego napięcia dla których ustalono strefę ochronną od linii w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Część terenów przeznaczonych pod zabudowę graniczy z terenem leśnym. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefę sanitarną od cmentarza w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Rodzaj planowanej zabudowy wymagał określenia wskaźników 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 w większości przypadków istniejącą infrastrukturą techniczną. Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową spowoduje wzrost wartości nieruchomości co jest korzystne zarówno dla właścicieli nieruchomości, jak i Gminy Dmosin, która przy sprzedaży nieruchomości może pobrać rentę planistyczną. Dodatkowo nowe tereny usług oraz tereny produkcyjno – usługowe mogą stworzyć nowe miejsca pracy dla okolicznych mieszkańców i być źródłem dodatkowych dochodów Gminy Dmosin.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów 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 przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami studium i wnioskami właścicieli nieruchomości.

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

W obszarze planu występuje infrastruktura elektroenergetyczna i wodociągowa. Zdecydowana większość nieruchomości objętych planem posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającej 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 XXXIX/255/22 z dnia 20 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Nagawki, Kołacinek, Nowostawy Dolne, Wola Cyrusowa Kolonia i Kamień ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 05 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 sierpnia 2023 r. do 1 września 2023 r. Dnia 23 sierpnia 2023 r. o godz. 14:00 w Urzędzie Gminy w Dmosinie, Dmosin 9, 95-061 Dmosin odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 18 września 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenie 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 oraz o jego wyłożeniu 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 przechodzą wodociągi m.in. o średnicy 160 mm wraz z odgałęzieniami które zapewniają 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 jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami studium i wnioskami właścicieli nieruchomości. W obszarach objętych planem lub w jego sąsiedztwie występuje infrastruktura wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Fragment terenu 1MN/U wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Wynika to z istniejącego zagospodarowania dawnej mleczarni pod funkcje mieszkalną.

Po podjęciu przez Radę Gminy Dmosin uchwały nr XXXIX/255/22 z dnia 20 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Nagawki, Kołacinek, Nowostawy Dolne, Wola Cyrusowa Kolonia i Kamień ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 05 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 sierpnia 2023 r. do 1 września 2023 r. Dnia 23 sierpnia 2023 r. o godz. 14:00 w Urzędzie Gminy w Dmosinie, Dmosin 9, 95-061 Dmosin odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 18 września 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie 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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości z istniejącymi drogami i infrastrukturą techniczną wymagającą rozbudowy. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie 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.

Opracowanie nowego planu dla fragmentów Gminy Dmosin wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są 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. 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

Istniejąca zabudowa oraz część planowanej zabudowy posiada obsługę z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów działek. W obszarze planu występuje infrastruktura wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Część nieruchomości objęta planem posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. W sąsiedztwie obszarów objętych planem gmina nie prowadzi prac przygotowawczych i inwestycyjnych związanych z budową sieci kanalizacji sanitarnej lub deszczowej. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości sieć kanalizacji sanitarnej lub deszczowej będzie realizowana w sąsiedztwie obszarów planu. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RZM-MN, MN, MN-U, MN-ML, U, P-PS-U, RZM ustalono stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.