

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Wodzierady z dnia 2025 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 27 ww. ustawy zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

Rada Gminy Wodzierady uchwałą Nr VII/47/2024 z dnia 6 grudnia 2024 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice. Zgodnie z §1 ust. 1 ww. uchwały zmiana planu dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/357/2018 Rady Gminy Wodzierady (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 898 ze zm.), w części tekstowej dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 5MNL w zakresie ustaleń dotyczących powierzchni biologicznie czynnej oraz sposobu jej realizacji, ochrony drzew i krzewów.

Obszar, którego dotyczy przedmiotowa zmiana planu, obejmuje fragment obrębu Józefów w gminie Wodzierady. Obszar obejmuje teren o przewadze leśnej i naturalnej roślinności z rozproszoną zabudową jednorodzinną. Działki są w większości wydłużone i wąskie, co wskazuje na ich podział pod indywidualną zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności. Znaczna część terenu pozostaje niezabudowana i porośnięta drzewami oraz krzewami, co podkreśla jego walory przyrodnicze i biologicznie czynny charakter. Istniejące budynki są rozmieszczone nieregularnie i stanowią głównie zabudowę rekreacyjną lub całoroczną o niewielkiej powierzchni. Drogi wewnętrzne są częściowo utwardzone, a część terenu posiada dostęp do infrastruktury technicznej, jednak dominującą funkcją pozostaje obszar zieleni i naturalnych siedlisk. Wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dotyczących powierzchni biologicznie czynnej, jej realizacji oraz ochrony drzew i krzewów, powinno uwzględniać istniejący charakter tego terenu i jego funkcję jako obszaru o istotnych walorach ekologicznych i krajobrazowych.

Zgodnie z art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) Wójt Gminy Wodzierady wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w Łasku o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej zmiany planu. *Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Łasku uzgodnili możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W związku powyższym, zgodnie z art. 48 ust. 1 ww. ustawy Wójt Gminy Wodzierady odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu przedmiotowej zmiany planu.*

Wójt Gminy Wodzierady w dniu 2025 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wodzierady, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być wnoszone w formie papierowej lub elektronicznej w terminie do dnia2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wodzierady, na ePUAP Urzędu lub skrzynkę email.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Wodzierady wpłynęły wnioski.

Opracowany projekt zmiany planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Wodzierady dnia ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wodzierady o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o możliwości składania uwag do projektu zmiany planu, organie właściwym do rozpatrzenia uwag, dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

W dniu przeprowadzono dyskusję publiczną. Dyskusja odbyła się przy udziale osób zainteresowanych.

Uwagi do projektu zmiany planu mogły być zgłaszane do dnia W przewidzianym okresie, tj. w dniach od do do Urzędu Gminy Wodzierady wpłynęło uwag. Wójt rozpatrzył uwagi decydując o

Zgodnie z art. 17 pkt 13 Wójt dokonał analizy konieczności ponowienia uzgodnień wynikających z wprowadzenia zmian do projektu planu w wyniku rozpatrzenia uwag. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż

Zgodnie z art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmianę planu uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie i doprecyzowanie zapisów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej oraz ochrony drzew i krzewów, co przyczyni się do zachowania spójności przestrzennej oraz estetyki obszaru;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – j.w.;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie zasad realizacji powierzchni biologicznie czynnej oraz ochrony zieleni, zmiana wspiera zachowanie naturalnych zasobów przyrodniczych i krajobrazowego charakteru obszaru. Wprowadzone ustalenia ograniczają nadmierną ingerencję w środowisko oraz przyczyniają się do zachowania istniejącej szaty roślinnej, co sprzyja retencji wodnej i ochronie ekosystemu;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie uwzględniono – nie występują w obszarze obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, w tym uniwersalnego projektowania – nie uwzględniono – zmiana planu nie dotyczy zagadnień mających wpływ na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, a także zaspakajanie potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez równowagę pomiędzy ochroną walorów przyrodniczych a możliwością realizacji zabudowy zgodnej z ustaleniami planu, co sprzyja harmonijnemu rozwojowi terenu oraz zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej obszaru, umożliwiając racjonalne zagospodarowanie działek zgodnie z ich przeznaczeniem. Ochrona powierzchni biologicznie czynnej i zieleni wpływa na długoterminową wartość nieruchomości, poprawiając komfort zamieszkania oraz potencjał inwestycyjny terenu;
- 7) prawo własności – zmiana nie wprowadza ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z zasadami planowania przestrzennego, zapewniając równowagę pomiędzy interesem publicznym a prawami właścicieli działek;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie uwzględniono – zmiana planu nie dotyczy zagadnień mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;

- 9) potrzeby interesu publicznego – doprecyzowanie zapisów planu uwzględnia konieczność ochrony środowiska i zachowania terenów zielonych, co odpowiada interesowi lokalnej społeczności oraz dąży do poprawy jakości życia mieszkańców;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – nie uwzględniono – zmiana planu nie dotyczy zagadnień z zakresu rozwoju systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych. Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych zostały podane do publicznej wiadomości informacji zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy. *Konsultacje społeczne przeprowadzono w formie obejmującej zbieranie uwag w okresie*

.....
Projekt zmiany planu został udostępniony do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Wodzierady oraz Biuletynie Informacji Publicznej Gminy;

- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie uwzględniono – zmiana planu nie dotyczy zagadnień z zakresu systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono aspekty dotyczące ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych, ochrony środowiska, w tym gospodarki wodnej, ochrony gruntów rolnych i leśnych, praw własności, potrzeb interesu publicznego, walorów ekonomicznych terenu oraz zapewnienia odpowiednich warunków do realizacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Wodzierady dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Wodzierady. W dniu 22 czerwca 2017 r. Rada Gminy Wodzierady, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXXVI/290/2017 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice uchwalony uchwałą Nr XXXIV/357/2018 Rady Gminy Wodzierady (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 898 ze zm.). Zgodnie z Analizą, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany wynikające z konieczności dostosowania zapisów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej oraz sposobu jej realizacji, a także ochrony drzew i krzewów. Modyfikacje te mają na celu zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, przy jednoczesnym umożliwieniu racjonalnego zagospodarowania terenu zgodnie z jego funkcją jako terenów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że sporządzenie przedmiotowej zmiany planu jest zgodne z wynikami analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie będzie skutkować wpływami do budżetu Gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości. Realizacja ustaleń zmiany planu nie pociąga za sobą zobowiązań w zakresie budowy inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. W związku z powyższym nie będzie obciążała budżetu Gminy.

W związku z uchwaleniem zmiany planu nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości objętej zmienianym planie – nie wystąpią wpływy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości tzw. renty planistycznej.

Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Ustalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady uchwalonego uchwałą XLI/352/2022 Rady Gminy Wodzierady z dnia 29 sierpnia 2022 roku pozwalają na zmiany w zakresie zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdza się, że zmiana nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady, uchwalonego uchwałą nr XLI/352/2022 Rady Gminy Wodzierady z dnia 29 sierpnia 2022 roku. Zmiana ta pozostaje zgodna z przyjętymi kierunkami zagospodarowania oraz polityką przestrzenną gminy, a jej zakres dotyczy jedynie doprecyzowania zapisów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej oraz ochrony drzew i krzewów, bez wpływu na ogólne założenia planistyczne określone w Studium.

Radzie Gminy Wodzierady przedstawiono do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Kwiatkowice wraz z danymi przestrzennymi, stanowiącymi załącznik nr 1, oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.