

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Dzierżazna i Włyń w gminie Warta sporządzone stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Dzierżazna i Włyń w gminie Warta, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LIX/329/18 Rady Gminy i Miasta Warta z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Dzierżazna i Włyń w gminie Warta.

Obszar objęty planem położony jest w środkowej części gminy, w obrębach geodezyjnych Dzierżazna i Włyń. Zlokalizowany jest przy istniejącej drodze wojewódzkiej nr 710. Zajmuje powierzchnię ok. 4 ha. Obszar planu stanowią tereny gruntów rolnych (klasy IV i V), grunty leśne (na podstawie Uproszczonego Planu Urządzenia lasu wsi Dzierżazna i wsi Włyń wg stanu na dzień 15.06.2017 są to drzewostany z udziałem sosny zajmujące w całości siedlisko Bśw oraz robinii i brzozy zajmujące w całości siedlisko Bmśw) oraz teren we fragmencie zadrzewiony roślinnością leśną na gruntach rolnych.

Przedmiotem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz z polityką przestrzenną gminy określoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warta uchwalonej Uchwałą Nr LI/285/2017 Rady Gminy i Miasta Warta z dnia 29 listopada 2017 r.

W powyższym dokumencie obszar objęty opracowaniem obejmuje tereny:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego zaleca się uwzględnienie w sporządzanych planach miejscowych wskaźników:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, 12 m do kalenicy,
 - b) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 7 m do kalenicy,
 - c) dachy w przewadze spadowe, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla budynków usługowych i w mieście – w rejonach występowania zabudowy o dachach płaskich,
 - d) zalecana minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m²,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną - 35 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 2) tereny upraw rolnych z przewagą niższych klas bonitacyjnych (V-VI);
- 3) tereny lasów.

Dodatkowo w obowiązującej zmianie Studium przez obszar objęty opracowaniem przebiega strefa koncentracji stanowisk archeologicznych – strefa ochrony archeologicznej, jednak w tym obszarze brak jest udokumentowanego stanowiska archeologicznego oraz obszar objętym opracowaniem graniczy z Nadwarciańskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Zgodnie z wytycznymi przyjętymi w Studium w rozdziale – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego „...ustalenia zawarte w tekście studium oraz na rysunkach studium nie są ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów, bowiem określają kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu planów miejscowych, granice poszczególnych terenów mogą zostać skorygowane, w szczególności wobec konieczności uwzględnienia granic własności czy też bardziej szczegółowego zaprojektowania układu komunikacyjnego...”

W związku z powyższym w projekcie planu wyznaczając teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną uwzględniono przebieg granic działek oraz ewidencję gruntów.

Zaproponowane zagospodarowanie terenów w projekcie planu jest zgodne z polityką przyjętą w Studium.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy, które dotyczą obszaru objętego projektem planu miejscowego zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów i ustaleń w części tekstowej i graficznej planu.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych oraz zmiany sposobu użytkowania gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu;
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie działek z wyłączeniem czasowego gromadzenia odpadów w pojemnikach na śmieci wraz z ich segregacją i wywozem w ramach zorganizowanego systemu utrzymania porządku w gminie;
 - d) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;
 - e) obowiązek ochrony przed hałasem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony zadrzewień, w której obowiązuje:

- a) zachowanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 40%,
- b) zachowanie co najmniej 30% powierzchni istniejącego drzewostanu dla działek budowlanych objętych tą strefą.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty leśne (na podstawie Uproszczonego Planu Urządzenia lasu wsi Dzierżazna i wsi Włyń wg stanu na dzień 15.06.2017 są to drzewostany z udziałem sosny zajmujące w całości siedlisko Bśw oraz robinii i brzozy zajmujące w całości siedlisko Bmśw). Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu zmienia przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (tj. pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej - KDD). W związku z powyższym, wystąpiono z wnioskiem do Marszałka Województwa Łódzkiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne, z godnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326). Po uzyskaniu pozytywnej opinii z Izby Rolniczej Województwa Łódzkiego (pismo znak: IRWŁ/ZP/3197/2021 z dnia 19 stycznia 2021 r.) Marszałek Województwa Łódzkiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, na cele nierolnicze i nieleśne (tj. pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej – KDD) – pismo znak: RRI.7151.2.1.2021 z dnia 15 marca 2021 r.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem brak zabytków określanych przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.) oraz dóbr kultury współczesnej zdefiniowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:
 - a) zapisy określające dopuszczalny poziom hałasu dla terenu o symbolu MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ustalenia wymagań kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) zasady wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) ustalanie strefy ochronnej od napowietrznych linii energetycznych 15 kV o szerokości 7,5 m z obu stron od osi linii i całkowitej szerokości 15,0 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna na terenie dotychczas niezainwestowanym, wpływając na zmianę wartości nieruchomości;
 - 7) prawo własności poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, które kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zapis o zakazie lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i więcej;
 - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod drogę publiczną oraz ciąg pieszo-jezdny, jako przestrzeń publiczną oraz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez: wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej, zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta Warta:
 - a) o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu, a także o możliwości składania wniosków do projektu planu; w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od instytucji organów uzgadniających i opiniujących projekt planu;
 - b) o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także o możliwości składania uwag do projektu planu; W terminie składania uwag, uwagi do projektu planu wniosła 1 osoba. Uwagi po ich rozpatrzeniu przez Burmistrza Warty zostały uwzględnione;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez przeprowadzenie procedury zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody.
2. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, zważano na interes publiczny i interesy prywatne.
Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania są wynikiem analiz istniejącego zagospodarowania i polityki przestrzennej gminy wyznaczonej w Studium dla tego terenu.
Ustalając zasady zagospodarowania poszczególnych terenów kierowano się potrzebą uporządkowania stanu istniejącego i właściwego kształtowania ładu przestrzennego, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: projektowanie struktury przestrzennej opartej o istniejący system komunikacyjny oraz uzupełniający ten układ (droga dojazdowa, ciąg pieszy-jezdny) oraz wystarczający na obecnym etapie stopień wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena aktualności Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warty oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy dokonana zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przyjęta uchwałą Nr XXVIII/160/2016 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 29 czerwca 2016 r. Dokument ten wskazuje na aktualność poprzedniej edycji zmiany Studium. Należy jednak stwierdzić, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Dzierżazna i Włyń, stanowi realizację polityki przestrzennej gminy, ponieważ przeznaczenie obszaru objętego projektem planu w obowiązującym studium nie uległo zmianie.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykazała ujemnego wyniku finansowego przedsięwzięcia.

Uchwalenie planu będzie skutkowało koniecznością wykupu gruntów pod realizację drogi, niezbędnej do zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych.