

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w obrębach Łęczycy i Storkówko, gmina Stara Dąbrowa

Podstawę wszczęcia procedury planistycznej związanej z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w obrębach Łęczycy i Storkówko, gmina Stara Dąbrowa stanowi uchwała Nr XXXIV/332/2021 Rady Gminy Stara Dąbrowa z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniona uchwałą Nr L/481/2023 Rady Gminy Stara Dąbrowa z dnia 22 czerwca 2023 r.

Zgodnie ze wskazaniem uchwały intencyjnej zasięg opracowania dotyczy obszaru o powierzchni ok. 130 ha zlokalizowanego w obrębach Łęczycy i Storkówko, w gminie Stara Dąbrowa, w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 106 i 142.

W granicach opracowania nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego natomiast podstawową formę jego zagospodarowania stanowią tereny rolnictwa.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem uzasadnienia do uchwały intencyjnej, jest „zabezpieczenie terenów wykorzystywanych obecnie rolniczo przed zmianą sposobu ich użytkowania, w szczególności przed wprowadzeniem na tych terenach działalności produkcyjnej przemysłowej. Stanowić to ma ochronę mieszkańców m.in. Stokówka, Moskorza, Łęczycy, Parlina, Kicka i Załęcza przed negatywnym oddziaływaniem potencjalnych zmian sposobu użytkowania. Obecnie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Dąbrowa proponowany obszar stanowią tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.”

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

W ramach ustaleń procedowanego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie przeznaczenia terenu zgodnego z aktualnym sposobem zagospodarowania rozpatrywanego obszaru oraz terenów sąsiednich;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez określenie zasad zagospodarowania w drodze ustaleń planu miejscowego spełniającego kryteria określone w lokalnej polityce przestrzennej wyrażonej w studium przy jednoczesnym wyeliminowaniu niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy realizowanej w oparciu o decyzji o warunkach zabudowy;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ograniczenie możliwości zagospodarowania terenu zachowując dotychczasowy krajobraz – w granicach obszaru objętego planem nie występuje zabudowa, ponadto ustalenia opracowania zakazują sytuowania budynków i wiat, tym samym nie stwierdza się punktu odniesienia w zakresie walorów krajobrazowych;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz konieczność zmniejszenia podatności na zmiany klimatu poprzez określenie jako podstawowego sposobu zagospodarowania obszaru przeznaczenia na tereny rolnicze, identyfikację udokumentowanych zasobów wód podziemnych oraz wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych – w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne oraz nie udokumentowano złóż kopalin;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie obiektów podlegających ochronie, określenie zasad ich zagospodarowania oraz uwzględnienie wniosków i dokonanie uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 8) prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, dotychczasowych przesądzeń planistycznych oraz kierunku zagospodarowania wyrażonego w lokalnej polityce przestrzennej gminy;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu;

- 10) potrzeby interesu publicznego zakazując realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie łączności publicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez publiczną informację na temat informacji dotyczące poszczególnych etapów procedury, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy jak również formy i zakresu wypowiedzenia;
- 13) konieczność zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez realizację czynności formalno-prawnych i trybu postępowania określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez dopuszczenie umożliwiające, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę i remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska nie dopuszczając do lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie powstania poważnej awarii przemysłowej oraz określając zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez określone przeznaczenie teren..

Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając zasady ich zagospodarowania, Wójt Gminy Stara Dąbrowa zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywanego obszaru.

Odnosząc się ustalonego przeznaczenia terenów oraz określonych zasad zagospodarowania wskazuje się, iż ustalenia opracowania nie dopuszczają sytuowania nowej zabudowy.

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 wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stara Dąbrowa przyjętej uchwałą Nr XVII/116/16 Rady Gminy Stara Dąbrowa z dnia 29 września 2016 r.:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Dąbrowa wymaga aktualizacji;
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowania wymagają aktualizacji;
- 3) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają częściowej aktualizacji.

Uwzględniając powyższe należy zaznaczyć, iż uchwałą Nr XXXV/343/2022 Rady Gminy Stara Dąbrowa z dnia 25 lutego 2022 r. dokonano miejscowej aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Dąbrowa. W chwili obecnej przedmiotowe opracowanie, w odniesieniu obszaru objętego planem, spełnia wszelkie wymogi prawne stanowi aktualny zbiór wytycznych w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego będących podstawą do określenia przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono w ramach Prognozy skutków finansowych zawierającej informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych wprowadzonych rozwiązań przestrzennych.

Dane uwzględnione w opracowaniu mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na, niezależne od samorządu terytorialnego, uwarunkowania zewnętrzne.

Wykonana symulacja skutków realizacji ustaleń planu wykazała, iż procedowane opracowanie poza kosztami administracyjnymi związanymi z przeprowadzeniem procedury planistycznej, nie wywołuje obciążeń finansowych dla budżetu gminy związanych, w szczególności z realizacją sieci infrastruktury technicznej. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż przyjęte ustalenia nie wywołują również wzrostu po stronie zysków

finansowych jednak uwzględniając stawiane w uchwale intencyjne cele wskazuje się na ich zasadność i zapotrzebowanie społeczne.