

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w sołectwie Kruszewiec - Kolonia

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LI/570/2022 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w sołectwie Kruszewiec - Kolonia, 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, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do zapisów studium.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem jest zalesiony. Zdecydowana większość istniejącego lasu zostaje w leśnym przeznaczeniu (teren 1L). Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej.

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 znacząco oddziaływać na środowisko, 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla wybranych terenów ustalono klasyfikacje ochrony akustycznej.

W granicach planu nie występują grunty rolne.

Ustalenia planu wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (tereny 1MN, 1KDD i 2KDD).

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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

W granicach planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie występują lasy. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Kruszewiec - Kolonia z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (gminnych) oraz do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zabudowę zgodnie z wnioskiem właścicieli nieruchomości, posiadającego dostęp do istniejącej drogi oraz istniejącej infrastruktury technicznej może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenu oraz zapewnieniem dostępu do wody i odprowadzeniem ścieków.

- 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 prywatnych przez Gminę Opoczno.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszary objęte planem nie obejmują 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 zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości oraz zgodnie z ustaleniami studium.

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

Obszar objęty planem obejmuje teren drogi w której zlokalizowana jest sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej, co pozwala 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 Miejską w Opocznie uchwały nr LI/570/2022 z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w sołectwie Kruszewiec - Kolonia ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 9 grudnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2024 r. do 11 kwietnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 3 kwietnia 2024 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 kwietnia 2024 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę 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 Miejskim w Opocznie.

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

Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg o średnicy 160 mm który zapewnia dostawę wody dla terenu przeznaczonego 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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowego terenu pod zabudowę, który posiada dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości oraz zgodnie z ustaleniami studium. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w zwartej strukturze

funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Kruszewiec - Kolonia z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (gminnych) oraz do istniejącej infrastruktury technicznej.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr LI/570/2022 z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w sołectwie Kruszewiec - Kolonia ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 9 grudnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 marca 2024 r. do 11 kwietnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Opocznie ul. Staromiejska 6, 26-300 Opoczno, w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. Dnia 3 kwietnia 2024 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 kwietnia 2024 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę 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

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości z istniejącymi drogami wymagającymi poszerzenia i infrastrukturą techniczną. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie 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.

Uchwała początkowa została podjęta przez Radę Miejską w Opocznie na podstawie złożonych wniosków. Rozwiązania przyjęte w zmianie planu są zgodne z uchwałą Nr XXII/227/2016 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie „Ocena aktualności studium i planów miejscowych w gminie Opoczno”. Zmiana planu miejscowego 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

Planowana zabudowa posiada obsługę z istniejących dróg publicznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów nieruchomości prywatnych przez Gminę Opoczno (tereny 1KDD, 2KDD). Przez obszar planu przechodzi wodociąg który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości oraz zlokalizowana jest sieć kanalizacji sanitarnej obsługująca teren zabudowy.

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.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu 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.