

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz

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 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXII/246/2020 Rady Miejskiej w Opocznie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz, 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 istniejącej zabudowy (teren 1RMn) i zapisów studium.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz do ustaleń studium. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono kolor projektowanego pokrycia dachowego. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, 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, zanieczyszczania 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 zmiany planu nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III. Ustalenia zmiany planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Teren 1Z obejmuje zadrzewiony fragment działki nr ew. 194 obręb Międzybórz. Ustalenia zmiany planu wprowadzają obowiązek zachowania zieleni naturalnej występującej w granicach terenu 1Z. Zadrzewiony fragment działki nie jest oznaczony jako grunt leśny w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu obrębu Międzybórz. W ewidencji gruntów i budynków również nie stanowi gruntu leśnego.

Projekt zmiany 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;

W obszarze objętym planem za wyjątkiem stanowisk archeologicznych 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. Na rysunku planu zaznaczono stanowisko archeologiczne oraz wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego zgodnie z wnioskiem Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Przez obszary zmiany planu przechodzą linie elektroenergetyczne średniego napięcia dla których ustalono strefy ochronne od linii w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. W granicach zmiany 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;

Obszary objęte zmianą planu stanowią przedłużenie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Międzybórz z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej (powiatowej i gminnej) oraz do istniejącego wodociągu. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zdecydowanej większości posiadających dostęp do istniejącej drogi oraz istniejącego wodociągu może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną terenów oraz zapewnieniem dostępu do wody.

- g) prawo własności;

Ustalenia zmiany planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja ustaleń zmiany planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów działek prywatnych przez Gminę Opoczno.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty zmianą planu miejscowego 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 zmiany 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 zmianą planu obejmuje m.in. tereny dróg w których zlokalizowany jest wodociąg. Obszar objęty zmianą planu obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającą na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia zmiany 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 zmiany planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr XXII/246/2020 z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 9 października 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Opocznie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Opocznie. Dnia 28 czerwca 2021 r. o godz. 12:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 14 lipca 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu zmiany planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu zmiany planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany 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 110 mm wraz z odgałęzieniami który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia zmiany 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 zmiany planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej zgodnie z wnioskami właścicieli nieruchomości oraz zgodnie z ustaleniami studium. Obszary objęte zmianą planu zlokalizowane są w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Międzybórz z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej (powiatowej i gminnej) oraz do istniejącej infrastruktury technicznej. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w tej części gminy może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Opocznie uchwały nr XXII/246/2020 z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Międzybórz ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 9 października 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach nie złożono wniosków.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 czerwca 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. w Urzędzie Miejskim w Opocznie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Opocznie. Dnia 28 czerwca 2021 r. o godz. 12:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do dnia 14 lipca 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń zmiany planu na środowisko i uzyskał pozytywne 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 przedłużenie już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Międzybórz z istniejącymi drogami wymagającymi poszerzenia i infrastrukturą techniczną. Część terenów jest już częściowo zabudowana. 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

Istniejąca i projektowana 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 2KDD, 3KDD, 4KDD). Przez obszar objęty zmianą planu przechodzi wodociąg o średnicy 110 mm wraz z odgałęzieniami który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Może wystąpić konieczność rozbudowy sieci wodociągowej oraz budowy kanalizacji sanitarnej.

W celu realizacji ustaleń zmiany 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 zmiany 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 opłatą adiacencką.