

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Zagrodno dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Uniejowice w gminie Zagrodno - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Uniejowice w gminie Zagrodno został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXVII.220.2021 Rady Gminy Zagrodno z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Uniejowice w gminie Zagrodno. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno (Uchwała Nr III.12.2018 Rady Gminy Zagrodno z dnia 28 grudnia 2018 r.).

Obręb Uniejowice nie posiada planu miejscowego dla całego obrębu, obowiązuje tu 15 planów miejscowych dla poszczególnych nieruchomości, sporządzonych w latach 1996-2008, w większości nieaktualnych.

Celem uchwalenia planu miejscowego jest objęcie jednym opracowaniem całego obrębu, aby umożliwić zrównoważony rozwój obrębu Uniejowice i całej gminy, ułatwić i usprawnić procesy inwestycyjne w gminie.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Uniejowice w gminie Zagrodno realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

• zgodnie z art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie położenia w obszarze chronionego krajobrazu „Grodziec”, wskazanie granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, ustalenie nakazu korzystania z sieci kanalizacyjnej; plan zmienia przeznaczenie 14,3889 ha gruntów rolnych podlegających ochronie na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo – usługowa) – uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez wskazanie zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, określenie obiektów objętych ochroną konserwatorską, określenie strefy ochrony konserwatorskiej i strefy obserwacji archeologicznej, nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują one na obszarze opracowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnienie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia obszaru, istniejącego układu komunikacyjnego;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagrodno obszar przestrzeni publicznych to gminne tereny rekreacyjne i sportowe, drogi, ulice;
- 1) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 2) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 3) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Gminy);
- 4) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu wpłynęło 3 wnioski od osób prywatnych. Wnioski zostały uwzględnione, o ile nie naruszały ustaleń studium. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Wyznaczone tereny mieszkaniowe mają dostęp do dróg publicznych, w kilku przypadkach poprzez drogi wewnętrzne. Transport publiczny na obszarze objętym planem odbywa się w oparciu o drogi powiatowe i gminne i możliwe jest jego wykorzystanie jako podstawowego środka transportu.

Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

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

Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasu trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanego przede wszystkim zachowaniami właścicieli nieruchomości położonych na obszarze planu. Ponadto niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami ustawowymi np. opłatą planistyczną, pobieraną do 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Ewentualny koszt dla gminy w związku z uchwaleniem planu może być związany z budową dróg i infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Uniejowice w gminie Zagrodno uważa się za uzasadnione.