

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Suchodoły oraz części obrębu Zalesie

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą Nr XI/59/15 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 7 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Suchodoły oraz części obrębu Zalesie, 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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, które wskazują miejsce lokalizacji nowej zabudowy oraz określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Parametry nowej zabudowy usługowej nawiązują do istniejącej zabudowy. Wyznaczono tereny lasów, zieleni izolacyjnej, tereny rolnicze oraz określono zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń od terenów dróg.

- b) 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach 1U i 2U, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczonych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono tereny zieleni izolacyjnej złożone z drzew i krzewów, które mają na celu ograniczenie do minimum negatywne oddziaływanie terenów związanych z gospodarowaniem odpadami. Ustalono obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 226 Krośniewice – Kutno. Ustalenia planu dla terenu 2O wymagały uzyskania zgody Marszałka Województwa Łódzkiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym 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 2018 r. poz. 2067).

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono nakaz spełnienia wymagań, dotyczących budowy, rozbudowy, eksploatacji i zamknięcia składowiska odpadów, zapewniających bezpieczne dla zdrowia ludzi i środowiska składowanie odpadów, a w szczególności zapobiegające zanieczyszczeniu wód powierzchniowych i podziemnych, gleby i ziemi oraz powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan określa również zasady zapewniające ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walamami ekonomicznymi obszarów objętych planem miejscowym jest ich korzystne położenie zapewniające bezpośredni dostęp do istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, przez co niewielkimi nakładami finansowymi można zagospodarować działki w sposób ustalony w projekcie planu. Teren 1U jest zagospodarowany, a wyznaczony teren 2U stanowić ma rezerwę dla ewentualnego powiększenia istniejących usług. Tereny 1O i 2O stanowią powiększenie istniejącego składowiska o nowy teren na którym będzie można prowadzić gospodarkę odpadami, bez wyznaczania nowego terenu niezwiązanego z istniejącym zakładem. Tereny będą również wykorzystywały istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną do prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami.

- f) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Projekt planu miejscowego zmienia przeznaczenie terenu w odniesieniu do obowiązującego dla gminy Krośniewice planu miejscowego. Działkę nr ew. 81 przeznaczono pod nową funkcję, zgodnie ze złożonymi wnioskami.

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Tereny 1KDL, 1ZI oraz 2R od północy graniczą z terenem zamkniętym – terenem kolejowym. Na terenach graniczących z terenem zamkniętym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- h) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego polega na zapewnieniu nowych terenów usługowych i związanych z gospodarowaniem odpadami w celu rozszerzenia prowadzonej działalności oraz dostosowaniu do nowych rozwiązań i potrzeb technologicznych związanych z gospodarowaniem odpadami.

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

Obszary objęte zmianą planu przylegają do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg i sieć elektroenergetyczna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono

możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych. Dostęp do kanalizacji dla terenów usługowych wiązać się będzie budową nowych odcinków sieci kanalizacyjnej.

- j) 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 Krośniewicach uchwały Nr XI/59/15 z dnia 7 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Suchodoły oraz części obrębu Zalesie ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 17 listopada 2015 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu zmiany planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 listopada 2018 r. do 19 grudnia 2018 r. Dnia 30 listopada 2018 r. w Urzędzie Gminy w Krośniewicach odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 03 stycznia 2019 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres gmina@krosniewice.pl.

- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono 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.

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

Obszary objęte zmianą planu przylegają do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej.

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.

Obszar objęty planem obejmuje 2 obszary o powierzchni: 25 ha położony w obrębie Suchodoły (związany z gospodarowaniem odpadami) oraz 1,2 ha położony w obrębie Zalesie przy drodze krajowej nr 91. Przedmiotowe tereny w większości obejmują zabudowane działki, na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa usługowa (w obrębie Zalesie) oraz związana z gospodarką odpadami (w obrębie Suchodoły). Powiększenie istniejącego składowiska odpadów wynika z konieczności zapewnienia nowych terenów pod składowanie i zagospodarowywanie odpadów w bliskim sąsiedztwie istniejącego zakładu oraz dostosowanie zakładu do nowych technologii związanych z prowadzoną działalnością. Powiększenie terenu istniejących usług pozwoli na zagospodarowanie nieruchomości w sposób planowany przez osoby zainteresowane, jednocześnie niekolidujący z zamierzeniami inwestycyjnymi samorządu. Po podjęciu przez Radę Miejską w Krośniewicach uchwały Nr XI/59/15 z dnia 7 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Suchodoły oraz części obrębu Zalesie ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 17 listopada 2015 r. W terminie określonym w ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski do projektu planu.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 listopada 2018 r. do 19 grudnia 2018 r. Dnia 30 listopada 2018 r. w Urzędzie Gminy w Krośniewicach odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 03 stycznia 2019 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą 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 usług stanowią część już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej Zalesie i jest już częściowo zagospodarowany. Tereny przeznaczone pod gospodarowanie odpadami obejmują istniejące składowisko odpadów oraz działkę w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu przewidziane do jego rozbudowy. Teren 10 będzie wykorzystywał już istniejącą infrastrukturę zlokalizowaną na terenie 20. Wyznaczone tereny przylegają do istniejących dróg publicznych, przez co nie ma konieczności wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszary planu. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Tereny posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej, to jest do wodociągu oraz sieci elektroenergetycznej.

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

Projekt planu miejscowego obejmuje tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice przyjętym uchwałą Nr 69/XII/03 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 27 sierpnia 2003 r. oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice przyjętym uchwałą Nr 230/XXXII/01 z dnia 31 lipca 2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice, dotyczącej rozbudowy składowiska odpadów komunalnych we wsi Franki. Konieczność wprowadzenia zmian do obowiązujących planów wynika ze złożonych wniosków osób zainteresowanych. Wykonana w 2014 roku „Ocena aktualności

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krośniewice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” wskazała, iż *„Trudno jest jednak przewidzieć, jakich zmian będą wymagały plany, gdyż potrzeby tych zmian mogą wystąpić w dłuższej perspektywie ich obowiązywania. Należy jednak uznać, że władze powinny na bieżąco reagować w takich sytuacjach i dostosowywać obowiązujące plany do bieżących potrzeb prawnych i funkcjonalnych.”* W związku z powyższym należy stwierdzić, iż podjęta przez Radę Miejską w Krośniewicach uchwała Nr XI/59/15 z dnia 7 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Suchodoły oraz części obrębu Zalesie jest zasadna i wynika z bieżących potrzeb gminy.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projekt planu ustala tereny stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym będące zadaniami własnymi gminy. Są to tereny dróg publicznych obsługujących komunikacyjnie obszary planu, jednak są to tereny już zainwestowane i nie wpłyną znacząco na budżet gminy. Analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Suchodoły i obrębu Zalesie, dla terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i zabudowę usługową wykazała, iż w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą osiągnąć sumę rzędu 1 000 tys. zł, a równocześnie wpływy do budżetu osiągną rocznie kwotę blisko 27 tys. zł. Kwotę wyliczono na podstawie aktualnych stawek podatku od nieruchomości oraz przy założeniu, realizacji ustaleń planu w pełnym zakresie.