

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Dobiecin

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą LV/471/2018 Rady Gminy Bełchatów z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Dobiecin, zmienionej uchwałą nr IX/55/2019 Rady Gminy Bełchatów z dnia 28 marca 2019 r. oraz uchwałą nr XVIII/121/2019 Rady Gminy Bełchatów z dnia 28 listopada 2019 r., 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 i zapisów studium. W związku z występowaniem na terenach 1RU i 3MW obiektów o wysokich walorach architektonicznych i urbanistycznych ustalono ochronę istniejących budynków będących częścią założenia folwarcznego. Tereny 14MN i 15MN przeznaczono pod zabudowę na podstawie istniejącego zagospodarowania oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. Ustalono ochroną obiekty o zachowanych walorach historyczno – kulturowych i detalach architektonicznych, w tym budynki i ogrodzenia oraz wprowadzono zapisy związane z ochroną konserwatorską otoczenia parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono rodzaj projektowanego pokrycia dachowego oraz jego kolor. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a dla terenów 1RMn, 2RMn, 3RMn, 1RU zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie 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 i obiektów ustalono klasyfikację akustyczną.

Na terenie 1ZP znajduje się pomnik przyrody (lipa drobnolistna) dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dla gruntów rolnych klasy III na terenie 1RU ustalono strefę zakazu lokalizacji obiektów budowlanych wymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej zgodnie z załącznikiem graficznym. W granicach obszaru planu występują grunty oznaczone na mapach i w wypisach z rejestru gruntów jako lasy. Dla gruntu leśnego o powierzchni ok. 230 m² uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i poszerzenie drogi).

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;

W obszarze objętym planem występuje fragment parku dworskiego objętego ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.) poprzez wpis do rejestru zabytków. Na rysunku planu oznaczono granice parku. Park dworski stanowił część założenia folwarcznego. Część budynków i ogrodzeń posiadających zachowane walory historyczno – kulturowe objęto ochroną ustaleniami planu miejscowego w zakresie m.in. kształtu i rodzaju dachu oraz detalu architektonicznego elewacji, w tym kolumn wraz z bazą i kapitelem, gzymsów, pilastrów i zarysów historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Na terenie 1RU ustalono strefę ochrony konserwatorskiej parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków.

Od stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza obszarem planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

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

Przez obszar planu przechodzi linia elektroenergetyczna najwyższych napięć oraz linie elektroenergetyczne średniego napięcia dla których ustalono strefy ochronne od linii w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. W celu zabezpieczenia naturalnego przepływu wód przez teren objęty planem poza wyznaczeniem terenów obejmujący rowy ustalono strefy ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z rowami. 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. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszary objęte planem zlokalizowane są w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Dobiecin z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej (powiatowej) oraz istniejącej infrastruktury technicznej (wodociągowej). Obszar bezpośrednio graniczy z miastem Bełchatów i widać na nim większy niż w innych częściach Gminy Bełchatów ruch budowlany. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tej części gminy może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

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 Bełchatów.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym 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 planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Dodatkowo obszar objęty planem znajduje się w strefie dziesięciokrotności całkowitej wysokości istniejących elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na północ od miejscowości Dobiecin, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Wspomniany zakaz nie obejmuje terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 654 ze zm.) w ramach przepisów przejściowych dopuszcza uchwalanie nowych planów zagospodarowania przestrzennego przewidujących możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa, co pozwala uchronić część terenów przed zakazem wynikającym z ustawy. Dopuszczenie to jest czasowe, bowiem przepisy przejściowe dotyczące planów miejscowych obowiązują do 16 lipca 2022 roku. (art. 15 ust. 8 ustawy). Sporządzenie oraz uchwalenie planu miejscowego jest jedynym rozwiązaniem dla terenów znajdujących się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych aby uchronić je przed utratą możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

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

Obszar objęty planem obejmuje m.in. tereny dróg w których w większości przypadków zlokalizowany jest wodociąg lub wodociąg przechodzi równolegle do drogi po działkach prywatnych. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, pozwalającą 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 Gminy Bełchatów uchwały nr LV/471/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla części wsi Dobiecin ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 11 marca 2019 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 3 wnioski do planu, które zostały częściowo uwzględnione.

Następnie załącznik określający granice obszaru objętego planem był 2 razy zmieniany i za każdym razem ponawiano ogłoszenie o możliwości składania wniosków do projektu planu.

Po podjęciu przez Radę Gminy Bełchatów uchwały nr IX/55/2019 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr LV/471/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Dobiecin ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 14 maja 2019 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono 1 wniosek, który został częściowo uwzględnione.

Po podjęciu przez Radę Gminy Bełchatów uchwały nr XVIII/121/2019 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr LV/471/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Dobiecin ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 marca 2020 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono 2 wnioski, które zostały częściowo uwzględnione.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lipca 2021 r. do 16 sierpnia 2021 r. Dnia 28 lipca 2021 r. w Urzędzie Gminy Bełchatów odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 31 sierpnia 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi 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 Gminy Bełchatów.

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

Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg o średnicy 225 mm wraz z odgałęzieniami który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych 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 nowych terenów pod zabudowę, które posiadają dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Dodatkowo obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie dziesięciokrotności całkowitej wysokości istniejących elektrowni wiatrowych zlokalizowanych na północ od miejscowości Dobiecin, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Wspomniany zakaz nie obejmuje terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 654 z późn. zm.) w ramach przepisów przejściowych dopuszcza uchwalanie nowych planów zagospodarowania przestrzennego przewidujących możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład których wchodzi funkcja mieszkaniowa, co pozwala uchronić część terenów przed zakazem wynikającym z ustawy. Dopuszczenie to jest czasowe, bowiem przepisy przejściowe dotyczące planów miejscowych obowiązują do 16 lipca 2022 roku. (art. 15 ust. 8 ustawy). Sporządzenie oraz uchwalenie planu miejscowego jest jedynym rozwiązaniem dla terenów znajdujących się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych aby uchronić je przed utratą możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Obszary objęte planem zlokalizowane są w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Dobiecin z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej (powiatowej) oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Obszar bezpośrednio graniczy z miastem Bełchatów i widać na nim większy niż w innych częściach Gminy Bełchatów ruch budowlany. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w tej części gminy może ograniczyć koszty związane z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Bełchatów uchwały nr LV/471/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Dobiecin ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 11 marca 2019 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 3 wnioski do planu, które zostały częściowo uwzględnione.

Następnie załącznik określający granice obszaru objętego planem był 2 razy zmieniany i za każdym razem ponawiano ogłoszenie o możliwości składania wniosków do projektu planu.

Po podjęciu przez Radę Gminy Bełchatów uchwały nr IX/55/2019 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr LV/471/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Dobiecin ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 14 maja 2019 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono 1 wniosek, który został częściowo uwzględnione.

Po podjęciu przez Radę Gminy Bełchatów uchwały nr XVIII/121/2019 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr LV/471/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Dobiecin

ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 marca 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniach złożono 2 wnioski, które zostały częściowo uwzględnione.

Projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lipca 2021 r. do 16 sierpnia 2021 r. Dnia 28 lipca 2021 r. w Urzędzie Gminy Bełchatów odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 31 sierpnia 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń 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 fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Dobiecin z istniejącymi drogami wymagającymi poszerzenia i infrastrukturą techniczną. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne i zbiorowe środki transportu. W granicach terenu 3U zlokalizowany jest przystanek autobusowy komunikacji zbiorowej ogólnodostępnej.

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.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Bełchatów stanowią załącznik do uchwały Nr LV/470/2018 Rady Gminy Bełchatów z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan nie zawiera ustaleń, które mogłyby kolidować z zapisami ww. dokumentu. Plan miejscowy 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 i projektowanych dróg publicznych i istniejących dróg wewnętrznych. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała poszerzenia istniejących dróg i tym samym wykup fragmentów nieruchomości prywatnych przez Gminę Bełchatów. Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg o średnicy 225 mm wraz z odgałęzieniami który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości, jednak brak jest sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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.