

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Spała w gminie Inowłódz, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XLII/259/21 Rady Gminy Inowłódz z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Spała w gminie Inowłódz.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest określenie zasad zagospodarowania fragmentu osiedla mieszkaniowo – usługowego położonego w rejonie ulic W. Komara oraz Hubala w miejscowości Spała.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje plan miejscowy, przyjęty uchwałą Nr XXIV/161/97 Rady Gminy w Inowłodzu z 1997 r. Plan jest w znacznym stopniu nieaktualny. Jego zastosowanie w praktyce jest utrudnione z uwagi na brak czytelności oraz rozbieżności pomiędzy przebiegiem granic planu a strukturą granic własności. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego nie uwzględniają obowiązujących uwarunkowań omawianego terenu, ponadto są rozbieżne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna nie narusza ustaleń określonych w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Inowłódz przyjętej Uchwałą Nr XLVII/294/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyznacza się tereny dla utrzymania i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN oraz rozwoju zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem U/MN. Wyznacza się towarzyszące tereny zieleni: lasów oznaczony symbolem ZL i zieleni urządzonej w formie skweru oznaczony symbolem ZP oraz tereny służące do obsługi komunikacyjnej i technicznej: układ dróg i ciągów publicznych oznaczonych symbolem KD i teren urządzeń obsługi gospodarki wodnej oznaczony symbolem W.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art.1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §5-§8 i §16 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami między innymi poprzez ustalenie: pasa technologicznego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, ochrony zieleni, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej). Oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego w projekcie planu, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej, w dostosowaniu do ustalonego przeznaczenia obowiązuje określony w przepisach o ochronie środowiska dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

W projekcie planu uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz 30% dla terenów oznaczonych symbolem U/MN, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Ustalenia planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§14 tekstu planu).

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: terenu zieleni urządzonej (ZP), terenu urządzeń obsługi gospodarki wodnej (W), terenów dróg i ciągów publicznych (KD) wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§23-§25 tekstu planu), a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

W trakcie procedury sporządzenia projektu planu wpłynął 1 wniosek oraz ... uwag do projektu planu, złożono ... uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Inowłódz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art.15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXXIX/238/2017 Rady Gminy Inowłódz z dnia 30 listopada 2017 r., w której dopuszcza się podejmowanie nowych planów.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w nieznacznym zakresie, bowiem generalnie układ dróg i ciągów służących do obsługi terenów budowlanych już istnieje. Powyższe potwierdza załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z nową zabudową stanowiącą uzupełnienie już istniejącej, będą stanowić stały dochód gminy.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.