

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Zakościele w gminie Inowłódz – rejon Zakątek, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia zmiany 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 XXXVI/219/21 Rady Gminy Inowłódz z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Zakościele w gminie Inowłódz – rejon Zakątek zmienioną uchwałą Nr LVI/352/22 Rady Gminy Inowłódz z dnia 24 listopada 2022 r.

Celem niniejszej zmiany planu jest weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/131/20 Rady Gminy Inowłódz z dnia 26 marca 2020 r. dotycząca południowego fragmentu obszaru objętego ww. planem, uwzględniająca walory środowiska i planowane zamierzenia inwestycyjne zgodnie z uzyskanymi decyzjami o udzieleniu pozwoleń wodnoprawnych: Nr WA.ZUZ.3.4210.254.2020.MK oraz Nr WA.ZUZ.3.4210.446. 2021.MK na lokalizowanie obiektów budowlanych: zespołu kilku budynków rekreacji indywidualnej zlokalizowanego na działce nr ew. 247/1 oraz domu rekolekcyjno-misyjnego zlokalizowanego na działce nr ew. 237 w północnej części istniejącego ośrodka wypoczynkowego – szczegółowo określonych w ww. decyzjach.

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

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

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem zmiany planu wyróżniono tereny: zabudowy usług turystyki oznaczone symbolem UT, zieleni oznaczony symbolem Z, lasów oznaczony symbolem ZL oraz drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D.

Ustalenia zmiany 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.

Zagospodarowanie ustalone w projekcie zmiany planu ze względu na odległość, lokalizację (otoczenie zwartymi zadrzewieniami) i/lub maksymalną wysokość: poniżej koron drzew jest niekolizyjne względem powiązań widokowych na unikatową budowlę romańską – kościół p.w. św. Idziego wpisany do rejestru zabytków pod numerem 765 z dnia 27 grudnia 1967 r., zlokalizowany poza granicami obszaru objętego projektem zmiany 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim.

Projekt zmiany planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami między innymi poprzez ustalenie: strefy zwartych zadrzewień do zachowania, ochronę zieleni leśnej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, sieci infrastruktury technicznej. Oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego w projekcie zmiany planu, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Projekt zmiany 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 zmiany planu uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 1% dla terenów oznaczonych symbolami: 1UT, 2UT oraz 3Z, 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

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

Projekt zmiany 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 zmiany planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: terenu drogi publicznej (KD) wraz z ustaleniem jej linii rozgraniczających, klasy i parametrów (§22 tekstu planu), a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

W swojej treści merytorycznej projekt zmiany 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 zmiany planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany 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 zmiany planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

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

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

Ustalenia niniejszego projektu zmiany 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 zmian obowiązujących planów w zależności od potrzeb.

Oceniając wpływ niniejszej zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż ze względu na charakter zmian, uchwalenie przedmiotowej zmiany nie będzie wiązało się z wydatkami z budżetu gminy wynikającymi m.in. z wykupu gruntów czy realizacji dróg i infrastruktury technicznej. Powyższe potwierdza załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowej zmiany planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem 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.

Przedmiotowa zmiana planu jest sporządzona w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.