

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Mikształ

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 2021 r. poz. 1372) 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 Nr XXXVI/285/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Mikształ, zmienionej uchwałą nr XLII/334/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVI/285/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Mikształ, 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 nieprzekraczalnej oraz obowiązującej linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania. Dla terenu 1Us ustalono zasady realizacji nawierzchni ciągów pieszych, placów, ławek, śmietników, słupów oświetleniowych oraz infrastruktury technicznej. Dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych „R” oraz granice terenów „PE” powierzchniowej eksploatacji złóż wynikają z obowiązującego planu miejscowego.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Teren zbiornika wodnego po zwirowni, otoczony od południa i wschodu lasami oraz częściowo zadrzewiony posiadający duże walory krajobrazowe przeznaczono pod rozwój funkcji usług sportu i rekreacji z możliwością lokalizacji obiektów budowlanych handlu i gastronomii. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono rodzaj projektowanego pokrycia dachowego oraz jego kolor. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej oraz zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².

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, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem wydobywania kopalin metodą odkrywkową i inwestycji celu publicznego. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN, MNL, MN/U ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących

potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Dodatkowo ustalono 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, lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych oraz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikacje akustyczną terenów.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 226 Krośniewice - Kutno.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Część gruntów leśnych, które przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową oraz poszerzenia dróg wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Stosowne wnioski zostały złożone do Marszałka Województwa w zakresie gruntów prywatnych oraz do Ministra Środowiska w zakresie gruntów będących własnością Skarbu Państwa. Zgody uzyskały niewielkie fragmenty gruntów leśnych m.in. fragmenty terenów 1KDG, 3KDL, 1MN/U. Pozostałe grunty leśne, które przeznaczono na cele nieleśne w obowiązującym planie miejscowym przyjętym uchwałą nr XVII/96/2004 Rady Gminy w Nowych Ostrowach z dnia 8 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Ostrowy, również zostały przeznaczone pod funkcje nieleśne zgodnie z ustaleniami planu z 2004 r.

Na rysunku planu oznaczono granice udokumentowanych złóż kopalin, które w większości mieszczą się w granicach terenów 1PE, 2PE i 3PE. Wyjątkiem jest złożo Grodno Nowe, które zostało wyeksploatowane, a po zakończeniu eksploatacji powstał tam zbiornik wodny. W związku z zaniechaniem eksploatacji, w obowiązującym studium teren przeznaczono pod zabudowę usług sportu i rekreacji i takie przeznaczenie ustalono również w projekcie planu (teren 1Us).

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

- d) 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. We wschodniej części planu na terenie 3PE występuje stanowisko archeologiczne od którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznej. Przy skrzyżowaniu dróg 1KDG i 2KDL zlokalizowana jest kapliczka, którą objęto ochroną konserwatorską.

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

Przez obszar planu przechodzi linia elektroenergetyczna najwyższych napięć oraz średniego napięcia dla których ustalono pas technologiczny oraz strefę ochronną w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Na obszarze planu występują również ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z występowaniem terenu zamkniętego oraz lasów. 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;

W granicach obszaru objętego planem wyznaczono tereny powierzchniowej eksploatacji złóż (piaski i żwiry), których eksploatacja może przynieść gminie dodatkowe dochody związane z opłatami eksploatacyjnymi za wydobywanie kopalin. W zachodniej części tereny PE obejmują już istniejący zakład wydobywczy oraz działki jeszcze niezagospodarowane wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, na których występują udokumentowane złoża kopalin. We wschodniej części obszaru objętego planem na podstawie studium wyznaczono całkiem nowy teren powierzchniowej eksploatacji złóż - 3PE. Teren ten ma powierzchnię 5,5 ha i obejmuje udokumentowane złoża kopalin „Miksztal”.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, jednak przy zachodniej granicy występuje teren zamknięty (teren kolejowy) w sąsiedztwie którego występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę wyznaczonych w studium, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej oraz ustalenie układu komunikacyjnego, który będzie obsługiwał duży obszar już przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym planie. Zmiana planu pozwoli również na zagospodarowanie terenu po kopalni żwiru. Pokopalniany zbiornik wodny oraz tereny przyległe przeznaczono pod usługi sportu i rekreacji – teren 1Us.

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

Obszar objęty planem obejmuje m.in. tereny dróg lub graniczy z drogami w których zlokalizowany jest wodociąg. Dla części terenów we wschodniej i południowo wschodniej części niezbędnym będzie konieczność sukcesywnej budowy nowych dróg i infrastruktury technicznej obsługującej nowe obszary przeznaczone pod zabudowę. Zdecydowana większość terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika z obowiązującego planu miejscowego, a nowy plan ma za zadanie wprowadzić układ komunikacyjny. 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 Nowe Ostrowy uchwały Nr XXXVI/285/2017 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Miksztal, zmienionej uchwałą nr XLII/334/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 20 czerwca 2018 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 3 września 2018 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2021 r. do 8 listopada 2021 r. Dnia 25 października 2021 r. w Urzędzie Gminy Nowe Ostrowy odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 22 listopada 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenia 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 Nowe Ostrowy.

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

Obszar objęty planem przylega i obejmuje drogi publiczne w których zlokalizowany jest wodociąg, 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.

Procedura planistyczna ma na celu zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Ostrowy przyjętego uchwałą Nr XVII/96/2004 Rady Gminy w Nowych Ostrowach z dnia 8 czerwca 2004 r.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego wynika z potrzeby aktualizacji dokumentów planistycznych dla tego fragmentu gminy. Obszary objęte zmianą planu zlokalizowane są w granicach miejscowości Grodno I i Grodno II, gdzie w obowiązującym planie miejscowym wyznaczono duży obszar pod zabudowę m.in. mieszkaniową, bez ustalenia układu komunikacyjnego. Zmiana planu ma na celu ustalenie układu komunikacyjnego obsługującego

części działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, w którym będzie można również zlokalizować infrastrukturę techniczną. Zmiana planu pozwoli również na zagospodarowanie terenu po kopalni żwiru. Pokopalniany zbiornik wodny oraz tereny przyległe przeznaczono pod usługi sportu i rekreacji – teren 1Us. W południowo-wschodniej części planu, w pobliżu zbiornika wodnego i w otoczeniu lasów, na podstawie studium wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowe Ostrowy uchwały Nr XXXVI/285/2017 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Miksztal, zmienionej uchwałą nr XLII/334/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 20 czerwca 2018 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 3 września 2018 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2021 r. do 8 listopada 2021 r. Dnia 25 października 2021 r. w Urzędzie Gminy Nowe Ostrowy odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 22 listopada 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 struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Grodno I i Grodno II, z istniejącymi drogami i infrastrukturą techniczną. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Największy obszar przeznaczony pod zabudowę z każdej strony ograniczony jest drogą publiczną, jednak wymaga wprowadzenia układu komunikacyjnego obsługującego części działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

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

Opracowanie nowego planu dla części obrębów Grodno i Miksztal wynika z potrzeby dostosowania planu do nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy oraz z potrzeby ustalenia układu komunikacyjnego na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Aktualizacja obowiązującego od 2004 roku planu jest zgodna z uchwałą Nr XLV/347/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 12 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy i Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W pasach drogowych istniejących dróg publicznych zlokalizowana jest infrastruktura wodociągowa. Istniejące drogi publiczne gminne posiadają nawierzchnię bitumiczną, jednak wymagają poszerzenia, co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości. Dla części terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczna będzie realizacja nowych dróg publicznych, w granicach których będzie realizowana infrastruktura techniczna. Nowe drogi z infrastrukturą będą obsługiwały części działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

W przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą osiągnąć sumę rzędu 13 428,0 tys. zł, a równocześnie wpływy do budżetu gminy mogą osiągnąć kwotę rzędu 1 400,1 tys. zł.

W granicach obszaru objętego planem wyznaczono tereny powierzchniowej eksploatacji złóż (piaski i żwiry), których eksploatacja może przynieść gminie dochody związane z opłatami eksploatacyjnymi za wydobywanie kopalin.

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.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu. Dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN, MNL, MN/U w wysokości 15%, natomiast dla terenów P/U, PE U w wysokości 20%. 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.