

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pajęczno dla części obszaru miejscowości Wydrzynów sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

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 256/XXVII/17 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pajęczno dla części obszaru miejscowości Wydrzynów.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach projektu planu jest określenie zasad zagospodarowania, w tym wykluczenie ferm hodowli zwierząt, dla zespołu istniejącej zabudowy zagrodowej położonej w zachodniej części gminy Pajęczno w otoczeniu terenów rolniczych.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan.

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

Jego treść merytoryczna umożliwia realizację docelowego zagospodarowania określonego w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i miasta Pajęczno zatwierdzonej uchwałą Nr 52/VI/19 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 25 kwietnia 2019 r. Uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz zamierzenia właścicieli poszczególnych nieruchomości, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy zagrodowej – RM, dolesień – ZLd, użytków zielonych – łąk i pastwisk – RŁ, upraw rolnych – R, dróg publicznych – KD oraz drogi wewnętrznej – KDW.

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, zasobów kulturowych i środowiskowych, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §5-§8 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych), 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 2017 r. poz. 1405

z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pajęcznie.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV oraz średniego napięcia 15 kV, 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, zakazu stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów. Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy zagrodowej.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: dróg publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§13, §20 tekstu planu), a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników. Należy podkreślić, iż ustalone w planie linie rozgraniczające istniejących dróg publicznych wynikają z konieczności ich dostosowania do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi.

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 ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§14 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu 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).

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.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono uwag oraz uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pajęcznie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu lokalizacji stref nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Tereny objęte projektem planu zlokalizowane są w ramach istniejącej, częściowo zabudowanej struktury przestrzennej wsi Wydrzynów. Położenie obszaru w sąsiedztwie dróg publicznych zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego gminy.

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr 123/XIV/16 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 29 kwietnia 2016 r. W ww. analizie, wskazano, iż lokalny samorząd powinien dążyć do objęcia ustaleniami planów miejscowych całego obszaru gminy, dla której obecnie już w ok. 90% powierzchni obowiązują miejscowe plany.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w zakresie realizacji uzupełniającego układu drogowego (droga dojazdowa) i infrastruktury technicznej. Natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

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.