

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Kluki z dnia 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Trząs

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz w związku z uchwałą Nr 29/V/2015 Rady Gminy Kluki z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Trząs, 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 głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę, terenów leśnych oraz wód i zieleni nieurządzonej. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalną linię zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę oraz określono zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem miejscowym jest obecnie niezabudowany. W celu ochrony walorów krajobrazowych pozostawiono tereny leśne oraz tereny zieleni nieurządzonej, jako tereny wolne od zabudowy.

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, zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, oraz prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko. W zakresie gospodarowania wodami ustalono zakaz wprowadzania do wód oraz do gruntu ścieków przekraczających dopuszczalne normy oraz ochronę rowu melioracyjnego z obowiązkiem zachowania i utrzymania drożności rowu z możliwością jego przebudowy w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie.

W granicach obszaru objętego planem występują trzy obszary leśne ujęte w wypisach z rejestru gruntów nieruchomości będących własnością Gminy Kluki. Projekt planu zakłada ich zachowanie poprzez określenie na rysunku planu granic terenów leśnych. Obszar planu graniczy bezpośrednio z drogą powiatową. W celu dostosowania istniejącej drogi powiatowej do szerokości określonych w przepisach odrębnych koniecznym było jej poszerzenie kosztem terenu lasu. Dla tego fragmentu wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności

Skarbu Państwa na cele nieleśne. Powierzchnia gruntów leśnych objętych wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne wynosi 235 m². W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

- 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Projekt planu miejscowego wyznacza tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia będą realizowane szczegółowo na etapie projektowania, budowy i eksploatacji projektowanych obiektów. Projekt planu wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii zgodnie z przepisami ochrony środowiska, co ma zminimalizować niebezpieczeństwo negatywnego oddziaływania nowych obiektów budowlanych na tereny sąsiednie.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono obowiązek zapewnienia na działce budowlanej 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Projekt planu miejscowego zakłada lokalizację obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz usług, czyli obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wolorami ekonomicznymi przestrzeni i terenu objętego planem są jego korzystne cechy do lokalizacji nowych obiektów związanych z różnego rodzaju aktywnością gospodarczą. Obszar planu o powierzchni ok. 11,8 ha jest niezabudowany i podzielony na małą liczbę działek ewidencyjnych, które należą do dwóch właścicieli: Gminy Kluki (ok. 10,8 ha) oraz Skarbu Państwa (ok. 1 ha). Cechy geometryczne obszaru zbliżone do kwadratu dają szerokie możliwości lokalizacji obiektów o różnej specyfice i technologii produkcji czy magazynowania. Obszar położony jest w znacznej odległości od terenów mieszkalnych oraz otoczony jest lasem lub zadrzewieniami, przez co nie powinien oddziaływać na tereny mieszkalne. Bliskość Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Kleszczów” na której zlokalizowane są podmioty gospodarcze oraz dostęp do drogi powiatowej o nawierzchni asfaltowej są kolejnym atutem obszaru. Wszystko to sprawia, że teren ten może być atrakcyjny dla potencjalnego inwestora.

- g) prawo własności;

Na obszarze objętym planem miejscowym, nie obowiązuje plan miejscowy. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Właścicielami działek objętych planem miejscowym są Gmina Kluki oraz Skarb Państwa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działki przeznaczonej pod poszerzenie drogi powiatowej przez zarządcę drogi zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

- 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. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla fragmentu obrębu Trzås polega na wyznaczeniu terenu przeznaczzonego pod obiekty produkcyjne składy i magazyny oraz usługi, z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego. Ma to na celu przygotowanie oferty inwestycyjnej dla potencjalnych inwestorów i stworzenie nowych miejsc pracy w tej części gminy.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. Konieczność zapewnienia odpowiedniej infrastruktury będzie spoczywać na inwestorze chcącym zlokalizować na tym terenie swój zakład.

- 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 Kluki uchwały Nr 29/V/2015 Rady Gminy Kluki z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Trzås ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 20 kwietnia 2015 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca 2016 r. do 29 lipca 2016 r. Dnia 21 lipca 2016 r. w Urzędzie Gminy w Klukach odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 22 sierpnia 2016 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej („Dziennik Łódzki”), na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego oraz prognoza oddziaływania na środowisko będą publikowane w Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków oraz uwag do projektu planu jest możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres sekretariat@kluki.pl.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej („Dziennik Łódzki”), 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.

Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego oraz prognoza oddziaływania na środowisko jest zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej. Zgodnie z ogłoszeniem, każdy może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która jest wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Klukach, w godzinach pracy urzędu.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występuje infrastruktura wodociągowa. Konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody na potrzeby prowadzonej działalności będzie spoczywać na inwestorze. Plan miejscowy dopuszcza 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.

W celu uatrakcyjnienia oferty inwestycyjnej posiadanej przez gminę Kluki Rada Gminy podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Trząs. Granice obszaru objętego projektem planu obejmują obszar ok. 11,8 ha, na który składają się dwie nieruchomości o łącznej powierzchni 10,8 ha będące własnością Gminy Kluki oraz pozostała część będąca własnością Skarbu Państwa. Planowane przeznaczenie obszaru to tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług. Wyznaczenie obszaru objętego planem miejscowym w znacznej odległości od istniejących zabudowań miało za zadanie ograniczenie negatywnego oddziaływania planowanych obiektów na zabudowania wykorzystywane na cele mieszkaniowe.

Po podjęciu przez Radę Gminy Kluki uchwały Nr 29/V/2015 Rady Gminy Kluki z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Trząs ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 20 kwietnia 2015 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca 2016 r. do 29 lipca 2016 r. Dnia 21 lipca 2016 r. w Urzędzie Gminy w Klukach odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 22 sierpnia 2016 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w której przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu, szacowane wpływy do budżetu gminy oraz prognozowane możliwości budżetu. Projekt planu miejscowego został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały pozytywnie zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowy

Powiatowy Inspektor Sanitarny 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

Teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową, składów i magazynów położony jest poza granicami jednostki osadniczej miejscowości Trząs. Wynika to ze specyfiki planowanego zagospodarowania terenu. Zlokalizowanie terenów produkcyjnych i składowo-magazynowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej mogłoby wiązać się ze sprzeciwem mieszkańców obawiających się negatywnego oddziaływania obiektów na zamieszkane przez nich nieruchomości oraz wzrostu natężenia ruchu samochodowego w szczególności ciężkiego sprzętu i ciężarówek. Doprowadziłoby to do wystąpienia konfliktów społecznych i w rezultacie do braku zainteresowania tym terenem potencjalnych inwestorów. Wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę przy istniejącej drodze powiatowej o jezdni bitumicznej spowodowało brak konieczności wyznaczenia nowych dróg. Ustalenia planu wymagają jedynie poszerzenia istniejącej drogi powiatowej do parametrów określonych w przepisach odrębnych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu. Projektowana szerokość drogi publicznej spełnia warunki określone w przepisach odrębnych, przez co możliwym jest budowa chodników oraz przede wszystkim ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

W październiku 2011 r. na zlecenie Wójta Gminy Kluki, firma Biuro Projektowo-Usługowe „Eko-plan” mgr inż. Krzysztof Łudczak, na podstawie art. 32 ust. 1 wykonała opracowanie „Wyniki analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w gminie Kluki”, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceniono postępy w opracowaniu planów miejscowych i odniesiono się do konieczności opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Pośrednio wyniki analizy wskazują na zapisy studium w zakresie art. 10 ust. 2 pkt. 9 odnosząc się do konieczności określenia w studium obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W rozdziale 23 „Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, studium wskazuje, że gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarach przeznaczonych do zabudowy lub na których przewiduje się zmianę dotychczasowego zagospodarowania (w tym na terenach przeznaczonych do zalesienia). W związku z powyższym należy stwierdzić, że opracowanie planu miejscowego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Trząs jest zgodne z wynikami analizy o którym mowa w art. 32 ust. 1, ponieważ obszar do tej pory niezagospodarowany zostanie przeznaczony do zabudowy.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu nie przewidują budowy nowych dróg gminnych stanowiących zadanie własne gminy. Ustalenia planu będą wymagały budowy indywidualnego ujęcia wody przez inwestorów lub budowy nowego wodociągu, który zapewniłby dostawę wody do planowanych obiektów budowlanych. Obszar objęty planem miejscowym obejmuje nieruchomości będące własnością Gminy Kluki. Ewentualna sprzedaż gruntów prywatnemu inwestorowi może przynieść gminie znaczny dochód. Również w przypadku zagospodarowania tego terenu gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. 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.

W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.