

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr ..... z dnia .....**  
**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeczów**  
**oraz wschodniej części wsi Kraszkowice (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina**  
**Wierzchlas**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Wierzchlas uchwałą Nr XVI/129/2016 z dnia 30 maja 2016 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeczów oraz wschodniej części wsi Kraszkowice (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina Wierzchlas.

Obszar objęty zmianą planem położony jest w północno-zachodniej i centralnej części obrębu Krzeczów oraz we wschodniej części obrębu Kraszkowice. Zmiana obejmuje cały obszar objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeczów oraz wschodniej części wsi Kraszkowice (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina Wierzchlas przyjętego uchwałą Nr XXXI/185/2009 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 17 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 12 listopada 2009 r. Nr 331, poz. 2761). Granice zmiany planu określono także na załącznikach graficznych do uchwały Rady Gminy Wierzchlas Nr XVI/129/2016 z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzeczów oraz wschodniej części wsi Kraszkowice (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina Wierzchlas.

Obszar zmiany planu obejmuje przede wszystkim zabudowania miejscowości Krzeczów z dominującą zabudową zagrodową. Zabudowa wsi koncentruje się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 486 oraz odchodzącej od niej w kierunku północnym wzdłuż koryta Warty drogi powiatowej (lewobrzeżna strona rzeki) i drogi gminnej biegnącej w kierunku południowym (prawobrzeżna strona rzeki). Zabudowania wsi Krzeczów rozdziela przepływająca przez obszar gminy rzeka Warta. Połączenie obszaru wsi zapewnia most będący częścią drogi wojewódzkiej. Wokół miejscowości Krzeczów rozciągają się pola uprawne, które są z kolei otoczone przez lasy. Blisko połowa obrębu Krzeczów znajduje się w granicach Załęczańskiego Parku Krajobrazowego. Reszta terenu zlokalizowana jest w obrębie jego otuliny. Lasy w południowej części obrębu Krzeczów znajdują się w graniach obszaru „Załęczański Łuk Warty” włączonego do sieci Natura 2000. Dodatkowo przez obszar obrębu przebiega korytarz ekologiczny o znaczeniu ogólnokrajowym. Teren objęty zmianą planu znajduje się poza granicami obszaru należącego do sieci Natura 2000.

W obowiązującym planie miejscowym obejmującym wieś Krzeczów oraz wschodnią część wsi Kraszkowice wyznaczono tereny z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową, mieszkaniową, letniskową, usługową, w tym usług sakralnych i turystyki, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obsługi transportu samochodowego, lasów, tereny rolnicze i przeznaczone do zalesienia, tereny obsługi gospodarki leśnej, tereny zieleni niskiej, teren zamkniętego cmentarza, wód śródlądowych, urządzeń elektroenergetycznych, powierzchniowej eksploatacji surowców oraz tereny komunikacji.

Projektowana zmiana planu dotyczy wyłącznie zmiany ustaleń odnoszących się do parametrów dachów, tj. parametrów dachów budynków gospodarczych i gospodarczych. Jest to niewielka modyfikacja ustaleń obowiązującego planu i nie ma wpływu na inne jego ustalenia. Do zmiany planu przystąpiono na skutek wniosków mieszkańców gminy Wierzchlas. Domagali się oni zmiany zapisów obowiązującego planu w część odnoszącej się do nakazu stosowania dachów dwuspadowych na budynkach gospodarczych i garażowych. Mieszkańcy postulowali o umożliwienie realizacji dachów innych niż dopuszczone w obowiązującym planie.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Na podstawie art. 48 ust. 1 oraz art. 57 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) uzyskano zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem nr WOOS-II.411.251.2016.Aja z dnia 28 czerwca 2016 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu zmiany planu. Równocześnie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wieluniu pismem nr PSSE.ZNS-461-2/16 z dnia 15 czerwca 2016 r. uzgodnił pozytywnie odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W projekcie zmiany planu zmodyfikowano jedynie zapisy § 14 ust. 2 pkt 7, § 15 ust. 2 pkt 7, § 16 ust. 2 pkt 7, § 17 ust. 2 pkt 8, § 18 ust. 2 pkt 9, § 19 ust. 2 pkt 6, § 28 ust. 2 pkt 6 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzczów oraz wschodniej części wsi Kraszkowice (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina Wierzchlas przyjętego uchwałą Nr XXXI/185/2009 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 17 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 12 listopada 2009 r. Nr 331, poz. 2761). Zapisy ww. punktów planu odnosiły się do nakazu stosowania dwuspadowych dachów budynków gospodarczych i garażowych. W projekcie planu zapisy te zastąpiono ustaleniami dopuszczającymi stosowanie dachów płaskich o nachyleniu nieprzekraczającym 15°, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznie nachylonych głównych połaciach, kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25°-45° oraz dopuszczono dachy jednospadowe o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 25° w przypadku budowy budynku jako przyległego do innego budynku lub budowy budynku zlokalizowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ustalenia dotyczące dachów budynków gospodarczych i garażowych dostosowano do obowiązujących zapisów planu odnoszących się do dachów stosowanych na innych budynkach dopuszczonych do realizacji w obowiązującym planie. Pozostałe ustalenia obowiązującego planu nie ulegają zmianie.

Dobór przyjętych parametrów dachów służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, spośród których wybrano rozwiązania optymalne równoważące interes społeczny w zakresie ochrony krajobrazu i kształtowania ładu przestrzennego, dobro mieszkańców oraz interesy potencjalnych inwestorów.

Przyjęte ustalenia odnoszące się do dachów budynków gospodarczych i garażowych nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/221/2014 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 28 lipca 2014 r. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Wierzchlas w dniu 15 lipca 2016 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wierzchlas, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 10 sierpnia 2016 r. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy w Wierzchlesie nie wpłynęły żadne wnioski.

Równocześnie Wójt Gminy Wierzchlas poinformował, zgodnie z art. 48 ust. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, iż na podstawie art. 48 ust.1 i 1a ww. ustawy odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej zmiany planu.

Opracowany projekt zmiany Planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt zmiany planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 10 listopada 2016 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wierzchlas o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu zmiany planu w formie pisemnej, wyznaczając dzień 30 grudnia 2016 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 1 grudnia 2016 r.

*W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu ..... 2016 r. udział wzięli .....*  
*Wśród poruszanych tematów dominował temat .....*

*W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy w Wierzchlesie wpłynęło ..... uwag. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Wierzchlas ..... rozpatrzył uwagi do projektu Planu.*  
.....

*Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Wierzchlas przedstawił Radzie Gminy Wierzchlas projekt zmiany planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.*

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4**

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie dopuszczalnych parametrów dachów budynków gospodarczych i garażowych zgodnych z istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz odpowiadających parametrom i wskaźnikom kształtowania zabudowy ustalonymi w obowiązującym planie dla innych budynków;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie parametrów dachów budynków gospodarczych i garażowych na zasadzie kontynuacji cech istniejącej zabudowy, dostosowanie ich geometrii do ustalonej w planie geometrii dachów budynków mieszkalnych jako naturalnie wpisujących się w walory architektoniczne zabudowy i nie naruszających walorów krajobrazowych przestrzeni;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie modyfikuje zapisów mogących skutkować oddziaływaniem na środowisko;
- 4) wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – wymogów nie wprowadzono, ze względu na brak oddziaływania przedmiotowej zmiany planu na obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz na dobra kultury współczesnej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wymogów nie wprowadzono, gdyż ustalona zmiana parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy nie będzie miała wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi oraz ich mienia;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowa zmiana planu nie wpłynie na zmianę walorów ekonomicznych obszaru;
- 7) prawo własności – poprzez dopuszczenie wnioskowanego przez właścicieli sposobu urządzenia połączy dachowych na budynkach gospodarczych i garażowych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie modyfikuje parametrów dotyczących wysokości budynków dopuszczonych do realizacji ustaleniami planu;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie dopuszczalnych parametrów dachów zgodnie ze zgłoszonymi potrzebami oraz z zachowaniem walorów krajobrazowych obszaru oraz ochroną ładu przestrzennego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie ustala się, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie odnosi się i nie modyfikuje zapisów dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wierzchlas,
  - b) udostępnienie projektu zmiany planu do wglądu w dniach od 28 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wierzchlas,
  - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 1 grudnia 2016 r.,
  - d) umożliwienie składania uwag i wniosków,
  - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Wierzchlas;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – ustalenia wprowadzone w przedmiotowej zmianie planu nie wpłyną na ilość i jakość wód powierzchniowych i podziemnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu organ ważył 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.

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania, wniosków mieszkańców oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad zmianą planu rozważane były różne rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń zmiany planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przedmiotowa zmiana planu nie będzie

wpływać na układ komunikacyjny obszaru. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej pozostają bez zmian;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zmiana planu nie modyfikuje ustaleń dotyczących lokalizacji nowej zabudowy. Tereny wskazane do realizacji nowej zabudowy nie ulegają zmianie;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zmiana planu nie wpływa na ustalone rozwiązania przestrzenne dotyczące przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – zmiana planu odnosi się do realizacji dachów budynków gospodarczych i garażowych dopuszczonych do realizacji jako towarzyszących istniejącej zabudowie.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Wierzchlas dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy w Wierzchlesie. W dniu 29 grudnia 2015 r. Rada Gminy Wierzchlas, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XIII/94/2015 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Wierzchlas.

W niniejszej analizie uznano, iż plan przyjęty uchwałą Rady Gminy Wierzchlas Nr XXXI/185/2009 z dnia 17 września 2009 r. w części jest nieaktualny. Wskazano, iż ww. plan miejscowy wymaga zmiany i aktualizacji. Stwierdzenie oparto na analizie zgłoszonych wniosków o dokonanie zmiany planu w tym dotyczących głównie umożliwienia realizacji dachów budynków gospodarczych i garażowych w sposób odmienny od przewidzianego w obowiązującym dokumencie.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona dla potrzeb projektu zmiany planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie będzie skutkować wpływami lub wydatkami do budżetu gminy. Przedmiotowa zmiana planu dotyczy wyłączenie parametrów budynków gospodarczych i garażowych. Nie będzie ona miała wpływu na zmianę wartości gruntów, a także nie będzie generowała dodatkowych wydatków z budżetu Gminy. W związku z powyższym uchwalenie zmiany planu nie będzie wiązało się ze zmianami w budżecie gminy Wierzchlas. Ustalenia obowiązującego planu dotyczące inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, nie ulegają zmianie i nie będą generowały dodatkowych kosztów.

*Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową wraz z pozostałymi załącznikami:*

- 1) *rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wierzchlas;*
- 2) *o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;*

*został przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Wierzchlas.*

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.