

UCHWAŁA Nr II/14/2018

Rady Gminy Wierzchlas z dnia 30 listopada 2018 r.

w sprawie: **przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 306/2, obręb Krzczów, gmina Wierzchlas.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994; zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349 i 1432) oraz art. 3 ust. 1 oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwała się, co następuje:

§1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 306/2, obręb Krzczów, gmina Wierzchlas.

§2. Granice obszaru objętego projektem planu określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

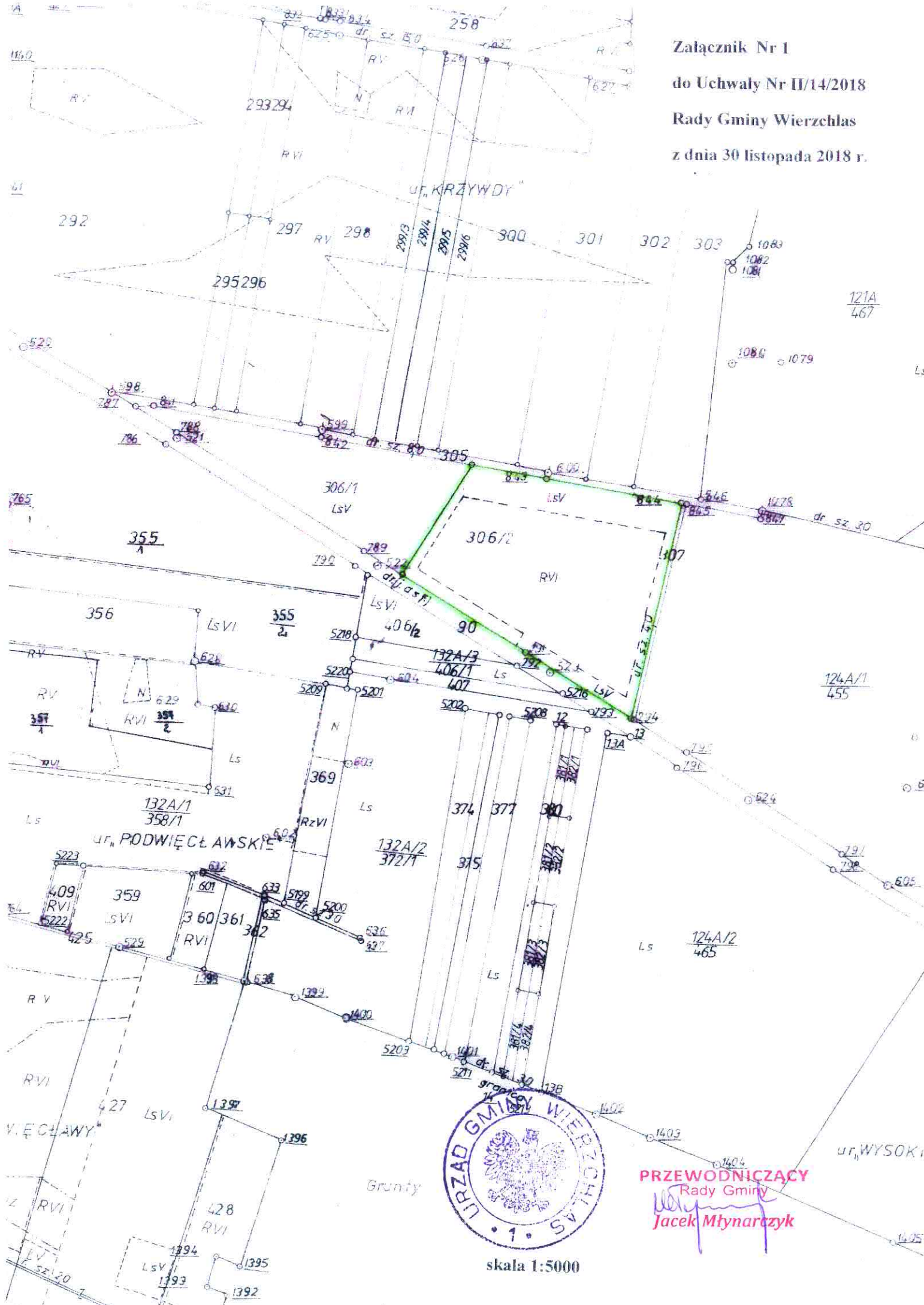
§3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wierzchlas.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jacek Młynarczyk

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr II/14/2018
Rady Gminy Wierzchlas
z dnia 30 listopada 2018 r.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jacek Młynarczyk
Jacek Młynarczyk

skala 1:5000

**Uzasadnienie do uchwały
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o numerze ewidencyjnym 306/2, obręb Krzeczów, gmina Wierzchlas**

Dla działki o numerze ewidencyjnym 306/2, obręb Krzeczów, gmina Wierzchlas, nie został dotychczas sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na przedmiotowej działce, zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy i pozwoleniem na budowę został wybudowany zakład, który będzie produkował naturalne nawozy wapniowe. Inwestor planuje rozbudowę zakładu, na gruntach stanowiących użytki leśne, w związku z czym konieczne jest uzyskanie zgody Marszałka Województwa na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodę taką można uzyskać jedynie w procedurze planu miejscowego, po wystąpieniu z wnioskiem do Marszałka Województwa. W związku z powyższym niezbędne stało się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru. Ponadto w rejonie obszaru objętego zmianą Studium, Gmina planuje w przyszłości stworzyć strefę przemysłową, w pobliżu znajduje się kopalnia piasku, żwiru oraz stacja paliw, a droga wojewódzka zapewnia dogodną obsługę komunikacyjną i tworzy miejsce o kluczowym znaczeniu dla wzrostu potencjału inwestycyjnego gminy i funkcji usługowej. Biorąc pod uwagę powyższe argumenty przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne w celu dalszego podnoszenia potencjału inwestycyjnego gminy.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jacek Młynarczyk

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 306/2, obręb Krzczów, gmina Wierzchlas i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wierzchlas.

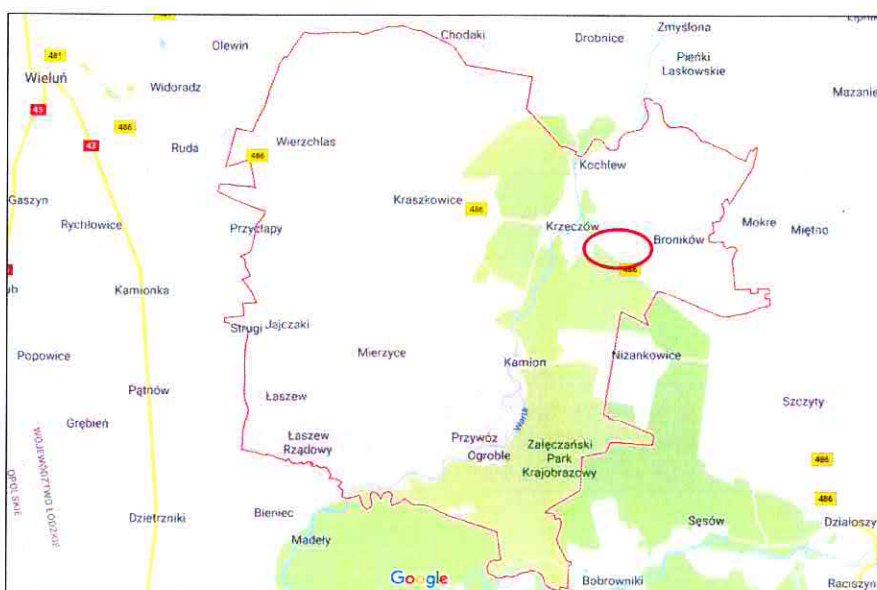
1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą niniejszej analizy jest zapis art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945), który zobowiązuje wójta, burmistrza, prezydenta miasta do sporządzenia takiej analizy przed podjęciem uchwały przez radę gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla danego obszaru.

2. ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 306/2, obręb Krzczów, gmina Wierzchlas

Położenie obszaru opracowania

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren działki o numerze ewidencyjnym 306/2, o powierzchni około 5 ha, położonej przy trasie Wieluń-Działoszyn, w obrębie Krzczów, w środkowo-wschodniej części gminy Wierzchlas.



Gmina Wierzchlas z położeniem obszaru opracowania planu

Stan zainwestowania

Na przedmiotowej 5-hektarowej działce, zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy i pozwoleniem na budowę został wybudowany zakład, na który składają się hale produkcyjne i magazyny, a także biurowiec z punktem rozwoju i badań (laboratorium), który będzie produkował naturalne nawozy wapniowe.

Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego posiada dostęp do drogi publicznej. Obsługa komunikacyjna odbywać się może poprzez projektowany zjazd publiczny z drogi wojewódzkiej który zrealizowany zostanie zgodnie z warunkami określonymi w decyzji administracyjnej.

W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości oraz na jej terenie znajdują się sieci i przyłącza do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i gazowej. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu występujące w przedmiotowym obszarze jest wystarczające dla istniejących oraz planowanych zamierzeń inwestycyjnych.



Ortofotomapa z obszarem opracowania planu

Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się na obszarze wymagającym szczególnej ochrony prawnej w zakresie ochrony przyrody i środowiska przyrodniczego - w granicach otuliny Załęczańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązuje rozporządzenie Nr 45/2005 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 listopada 2005r. w sprawie Załęczańskiego Parku Krajobrazowego w granicach województwa łódzkiego oraz rozporządzenia Nr 14 /2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 04 czerwca 2008r. zmieniające rozporządzenie wojewody łódzkiego w sprawie załęczańskiego parku krajobrazowego, w granicach województwa łódzkiego.

Przedmiotowy teren znajduje się poza:

- granicami Obszaru Natura 2000 „Załęczański Łuk Warty”;
- powyżej 100,0mb od brzegu rzeki Warta i innych cieków i zbiorników wodnych;
- poza innymi obszarami na których ustanowiono formy ochrony zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody oraz z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

Na przedmiotowym terenie nie występują obiekty objęte ochroną zgodnie z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na przedmiotowym terenie nie obowiązują zakazy i nakazy wynikające z form ochrony ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne.

Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest poza obszarami i terenami górnictwami. Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się złoża kruszywa naturalnego Krzeczów III oraz teren i obszar górniczy dla tego złoża.

W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się działki:

- zlokalizowane po północnej i po południowej stronie drogi wojewódzkiej i zabudowane budynkami mieszkalnymi-jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi w zabudowie zagrodowej i mieszkalnej-jednorodzinnej;
- zlokalizowane po północnej i po południowej stronie drogi wojewódzkiej i zabudowane budynkiem usługowym stacji paliw oraz obiektem sakralnym kościoła;
- stanowiące tereny zabudowy przemysłowej – teren wydobywania i przetwórstwa kruszywa zlokalizowane w kierunku północnym od przedmiotowej działki.

W związku z powyższym można stwierdzić iż realizacja ustaleń planowanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie stanowić kontynuację funkcji i sposobu zagospodarowania terenu występującego w analizowanym sąsiedztwie przedmiotowej działki.

3. ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu wójt gminy winien ocenić zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchlas” przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/221/2014 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 28 lipca 2014 r., teren objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 6.5ZL – tereny o dominującej funkcji lasów oraz w terenach drogi głównej symbol 6.1KDG.

W świetle ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Porównanie planowanych rozwiązań planistycznych z powołanymi wyżej ustaleniami Studium wykazuje, iż rozwiązania te wymagają nie tylko zmiany planu zagospodarowania ale również zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchlas. Uchwałą Nr XLIII/271/2018 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 19 października 2018 r. przystąpiono do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchlas, dla działki o numerze ewidencyjnym 306/2, obręb Krzczów, gmina Wierzchlas.

4. USTALENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.”

Wobec powyższego rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru zostanie sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pozyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej - zgodnie z treścią § 5 ust 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zakres ustaleń planu będzie zgodny z art.15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) oraz *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).

W planie w zależności od potrzeb określone będą ustalenia zgodne z art.15 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945).

Prace planistyczne zostaną wykonane zgodnie również z :

- 1) Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1405);
- 2) ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994.);
- 3) przepisami odrębnymi.

5. USTALENIE PRZYGOTOWANYCH MATERIAŁÓW DO WYKORZYSTANIA W TRAKCIE PRAC PLANISTYCZNYCH

Przed przystąpieniem do opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przygotowano:

1. Wystąpienie do zasobu powiatowego o udostępnienie mapy ewidencyjnej oraz mapy zasadniczej lub sytuacyjno-wysokościowej;
2. Wypisy z ewidencji gruntów;
3. Analizę ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzchlas” przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/221/2014 Rady Gminy Wierzchlas z dnia 28 lipca 2014 r.;
4. Analizę struktury własności;
5. Analizę Strategii Rozwoju Lokalnego Gminy Wierzchlas na lata 2016-2022;
6. Analizę Programu Ochrony Środowiska Gminy Wierzchlas na lata 2014-2032;
7. Analizę informacji dostępnych w Usługach sieciowych Geoportalu Województwa Łódzkiego, Państwowego Instytutu Geologicznego, Usługach sieciowych WMS Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz GEOPORTAL.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jacek Młynarczyk