

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Sulmierzyce z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w siedmiu obrębach geodezyjnych: Eligiów, Bogumiłowice, Piekary, Dąbrowa, Sulmierzyce, Kodrań-Anielów, Chorzenice.

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741)./

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminy w Sulmierzycach ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w siedmiu obrębach geodezyjnych: Eligiów, Bogumiłowice, Piekary, Dąbrowa, Sulmierzyce, Kodrań-Anielów, Chorzenice jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr LIII/334/2018 Rady Gminy w Sulmierzycach z dnia 10 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w siedmiu obrębach geodezyjnych: Eligiów, Bogumiłowice, Piekary, Dąbrowa, Sulmierzyce, Kodrań-Anielów, Chorzenice.

W czasie procedowania, po przeprowadzeniu opiniowania i uzgadniania projektu planu, wystąpiono z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wniosek dotyczył 1401 m² użytków gruntowych klasy IIIb, z których 1242 m² przeznaczono w projekcie planu na drogę wewnętrzną a 159 m² przeznaczono na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wniosek dotyczył gruntów w obszarze przedstawionym w ramie 5 rysunku planu.

Mimo pozytywnej opinii Izby Rolniczej Województwa Łódzkiego oraz Marszałka Województwa Łódzkiego, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 23 lipca 2020 r. (znak: GZ.tr.602.377.2019) nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IIIb o łącznej powierzchni 0,1401 ha, położonych na terenie gminy Sulmierzyce, w obrębie Sulmierzyce.

Po otrzymaniu decyzji, Wójt Gminy Sulmierzyce wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o ponowne rozpatrzenie sprawy i wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze objętych odmową gruntów rolnych klasy IIIb. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi zaskarżoną decyzję utrzymał w mocy.

Powstała więc druga wersja projektu planu a projekt poddano ponownemu opiniowaniu i uzgadnianiu.

W związku z pozytywnym rozstrzygnięciem części uwagi zgłoszonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ponowiono uzgodnienia.

Gmina Sulmierzyce w całości objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi. Prócz tego, wydano (Starosta Pajęczański) kilka decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

W projekcie planu, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce, wrysowano granicę (przedstawioną w ramie 3 rysunku planu) strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Strefa ochronna, o której mowa wyżej, związana jest z funkcjonowaniem istniejącej elektrowni wiatrowej o mocy przekraczającej 100 kW, zlokalizowanej na południowy wschód od obszaru przedstawionego w ramie 3 rysunku planu.

Żaden z obszarów objętych przedmiotowym planem nie znajduje się w zasięgu tej strefy, więc wrysowanie granicy tej strefy ma charakter informacyjny.

Ponadto, obszar objęty planem przedstawiony w ramie 3 rysunku planu w całości znajduje się w strefie, w której obowiązują przepisy odrębne dotyczące elektrowni wiatrowych, zwłaszcza lokalizacji nowych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Gmina Sulmierzyce w całości objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi, a w obowiązującym studium wprowadzono „granicę strefy z zakazem lokalizacji nowych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa”, zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961, z 2018 poz. 1276), co skutkuje zakazem lokalizacji, w obszarze objętym planem przedstawionym w ramie 3 rysunku planu, nowych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Ustalenia, co do jednej jak i drugiej strefy ochronnej, respektowane są w przepisach szczegółowych przedmiotowej uchwały, dotyczących przeznaczenia poszczególnych terenów.

Zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, strefy ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej należy wyznaczać w odległości 30 m od stanowiska archeologicznego. Strefy ustalono zgodnie z wytycznymi, doprecyzowując w ten sposób strefy wyznaczone w studium.

W granicach obszaru przedstawionego w ramie 8 rysunku planu znajduje się park dworski w Chorzenicach, wpisany do rejestru zabytków i jednocześnie ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Z materiałów pozyskanych z archiwum Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi, nie wynikają (w dniu dzisiejszym) inne wytyczne dotyczące parku, jak maksymalne zachowanie drzewostanu oraz zakaz zasypywania stawów. Takie ustalenia wprowadzono w projekcie planu. Prócz tego zapisano: „na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, prowadzenie działań inwestycyjnych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza dotyczącymi ochrony zabytków”.

Ustala się, że przeznaczenie terenów w projekcie planu miejscowego ustalono zgodnie z wytycznymi studium, biorąc pod uwagę dopuszczalne funkcje uzupełniające; również w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ponieważ studium dopuszcza korektę tych wskaźników na etapie planu miejscowego.

W studium określono parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz zapisano:

„Powyższe wskaźniki należy traktować jako wielkości wyjściowe. Dopuszcza się ich zmianę, w szczególności w odniesieniu do terenów istniejącej zabudowy, gdzie uwarunkowania przestrzenne uniemożliwiałyby zagospodarowanie zgodne z przyjętymi w powyższej tabeli wartościami.

Pozostałe, nie wymienione w powyższej tabeli tereny, ze względu na ich specyfikę należy potraktować odrębnie, a parametry i wskaźniki sprecyzować indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego.”

oraz:

„Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie oraz granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Określenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą podstawowych i uzupełniających lub towarzyszących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być realizowane także inne formy zabudowy, pod warunkiem nie pozostawania w sprzeczności z formami określonymi w studium.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów należy traktować jako wielkości wyjściowe. Przy sporządzaniu planów miejscowych, każdorazowo należy przeanalizować uwarunkowania przestrzenne danego terenu w odpowiednim stopniu uszczegółowienia oraz dostosować podane wielkości do zamierzeń przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych.”

Zdecydowano się skorzystać z powyższych uprawnień w przypadku terenu 6MNU (plac Turskiego w Sulmierzycach) oraz terenu 8ZP (park dworski w Chorzenicach), i tak:

- 1) w terenie 6MNU ustalono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%;

2) w terenie 8ZP ustalono:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,15,
 - minimalna: 0,0001,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.

Ad 1. W terenie 6MNU istnieją już i są zagospodarowane bardzo małe działki budowlane, gdzie wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej przy koniecznym dojściu i dojeździe jest niemożliwe lub bardzo utrudnione. Faktycznie, przed wejściem do budynku na tych działkach mogą powstać trawniki, tak małe, iż roślinność nie będzie się utrzymywać.

Właścicielem większych działek w terenie 6MNU jest Gmina Sulmierzyce i tu, jako gospodarz, powinna zadbać o urządzenie niewielkiego trawnika i wykonanie kilku nasadzeń. Nie przewiduje się bowiem innej funkcji placu Turskiego, jak pasaż handlowy (z ewentualnymi lokalami mieszkalnymi powyżej parteru).

Ad 2. W przypadku Terenów zieleni urządzonej, wytyczne i zalecenia studium to:

- lokalizacja parków, skwerów, placów zabaw, zbiorników wodnych, itp.,
- lokalizacja obiektów małej architektury (rzeźb, ławek, koszy, itp.), oświetlenia oraz terenowych urządzeń sportowych jako elementów integralnego wyposażenia terenu,
- zaleca się ochronę, konserwację oraz maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

Za funkcjonalny element parków i skwerów, uważa się pawilony usługowe, w szczególności gastronomiczne oraz sanitarne, stąd ustalono możliwość budowy nowych budynków usługowych w terenie 8ZP. W terenie 8ZP planuje się urządzenie boiska do gier zespołowych. Budowa budynku, który pomieściłby funkcje gastronomiczne oraz sanitariaty, jest więc uzasadniona.

Uważa się, że w studium nie wyszczególniono obiektów usługowych tego typu, bo powszechnie rozumiany park, czy skwer może je zawierać, na co mamy liczne przykłady, począwszy od metropolii po niewielkie miejscowości.

W związku z powyższym uznaje się, że rozwiązania przedmiotowego projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce.

W terenie 6MNU znajduje się linia elektroenergetyczna niskiego napięcia, która nie wymaga wyznaczania strefy ochronnej.

Celem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) reakcja na najpilniejsze potrzeby gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w kontekście dostosowania przeznaczenia terenów do zmian poczynionych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulmierzyce;
- 2) ustalenie terenów zabudowy w zgodzie z polityką przestrzenną gminy, zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy, w sposób przedstawiony w poniższej tabeli.

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
1.	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu z ustaleniem wymagań dotyczących architektury
2.	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie linii zabudowy oraz gabarytów obiektów
3.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	w projekcie planu miejscowego zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko a dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla inwestycji celu publicznego, obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego
4.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustalenie stref ochrony konserwatorskiej

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
5.	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	ustalenie zasad ochrony środowiska, ustalenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
6.	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium
7.	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną
8.	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiłyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń
9.	potrzeby interesu publicznego	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, ustalenie stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
10.	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury
11.	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	obwieszczenia o możliwości składania wniosków
12.	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
13.	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, w tym określenie sposobu zaopatrzenia w wodę

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, 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, zawarte m. In. w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony, zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co wyjaśnia poniższa tabela.

Lp	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
1.	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	obszary planu są zbyt małe, by mieć realny wpływ na transportochłonność układu przestrzennego, plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	nie dotyczy, decyzje o lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej zapadły w trakcie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
3.	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów
4.	dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy to 29 lutego 2016 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217).

Zgodnie z Konwencją, o której wyżej, uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

Wykonywanie przedmiotowego planu nie wymaga adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

Przedmiotowy plan nie zawiera też ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej:
 - a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
 - b) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
 - c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
 - d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 i 1495),
 - e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej – wymagania określone w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:
 - a) obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2017 r. poz. 1824), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
 - b) instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,
 - c) zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,

- d) zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

Plan miejscowy będzie miał niewielki wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, przewiduje się nieznacznie, ale korzystny dla gminy Sulmierzyce bilans finansowy, związany z podatkiem od nieruchomości.