

Uzasadnienie

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębów wsi Kochanów

Uchwałą nr XXV/155/2017 z dnia 30 maja 2017 r. Rada Gminy Głuchów przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębów wsi Kochanów. W wyniku realizacji powyższej uchwały sporządzono zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Procedura sporządzenia zmiany miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie dla potrzeb projektu dokumentu w postaci zmiany miejscowego planu przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami 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. Zmiana planu została sporządzona 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. (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Określona w zmianie planu funkcja terenu wynika z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, uwarunkowań i predyspozycji środowiskowych wynikających z opracowania ekofizjograficznego dla gminy Głuchów, kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów oraz – z wniosków zgłaszanych przez właścicieli nieruchomości.

Przy ustalaniu planowanego sposobu zagospodarowania terenu, w tym kształtowania zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, prawo własności, walory ekonomiczne przestrzeni i inne wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej *ustawą*), tj.:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

- 1) w zmianie planu miejscowego uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - ustalenie przeznaczenia terenów,
 - określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania,
 - ustalenie parametrów i wskaźników planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów odniesionych do działki budowlanej i zharmonizowanych z istniejącym stanem zagospodarowania obszaru,
 - określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej,
 - określenie zasad stosowania kolorystyki obiektów budowlanych;
- 2) w zmianie planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służących ograniczaniu wpływu planowanego zagospodarowania terenów na stan środowiska,
 - dopuszczenie przedsięwzięć i usług nieuciążliwych, tj. nie zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko a także ograniczenie ewentualnej uciążliwości obiektów wchodzących w skład planowanej zabudowy do granic terenu, do którego władającą nieruchomością posiada tytuł prawny,

- klasyfikacja poszczególnych terenów funkcjonalnych pod kątem standardów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - ochronę gruntów rolnych o najwyższej przydatności do produkcji rolnej poprzez zachowanie ich funkcji rolniczej jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - określenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki;
- 3) w zmianie planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
- zapisy zmiany planu ustalające gabaryty i intensywność zabudowy w celu ochrony krajobrazu kulturowego;
 - wskazanie na przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków archeologicznych w związku z położeniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, związanej ze stanowiskiem archeologicznym;
- z uwagi na brak w obszarze objętym zmianą planu problematyki nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) w zmianie planu miejscowego uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- określenie zasad rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy,
 - określenie wymogu przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej i melioracji wodnych, gdy kolidują z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - określenie sposobu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - określenie sposobu zagospodarowania terenów dojazdów z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez zachowanie przepisów odrębnych;
 - dopuszczenie realizacji dojazdów i dojść pieszych (chodników), z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) w zmianie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- wykorzystanie istniejącego zagospodarowania obszaru, w tym istniejących urządzeń infrastruktury technicznej przy planowaniu nowych terenów pod zabudowę,
 - ustalenie stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem zmiany planu miejscowego;
- 6) w zmianie planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez:
- wyznaczenie linii rozgraniczających poszczególne tereny w sposób uwzględniający granice własności oraz faktyczne użytkowanie gruntów,
 - wyznaczenie linii rozgraniczających dróg publicznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w jak najmniejszym stopniu ingerujący we własność prywatną;
- 7) w zmianie planu miejscowego uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa i umożliwienie im składania wniosków do zmiany planu miejscowego,
 - uzgodnienie projektu zmiany planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) w zmianie planu miejscowego uwzględniono potrzeby interesu publicznego poprzez:
- określenie sposobów i zasad realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) w zmianie planu miejscowego uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głuchów o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego oraz o strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- ogłoszenie w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Głuchów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość składania uwag do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres email: glochow@poczta.onet.pl,
- możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w rozumieniu art. 39 ust. 2 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;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- realizację procedury planistycznej zgodnie z przepisami art. 17 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 39 i 54 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;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez:

- ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego lub z własnego ujęcia wody, realizowanego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Sposób realizacji wymogów określonych art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważy interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w jego zagospodarowaniu a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Spełnienie powyższych wymogów nastąpiło poprzez:

- 1) analizę wniosków złożonych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu;
- 2) rozpatrzenie uwag, które wpłynęły do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego (do wyłożonej niniejszej zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie złożono uwag);
- 3) sporządzenie zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dla gm. Głuchów;
- 4) analizę dotychczasowych opracowań planistycznych dla obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 5) sporządzenie zmiany planu miejscowego z poszanowaniem istniejącego zagospodarowania terenu i stanu własnościowego gruntów;

3. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego w ten sposób, że wykorzystano układ komunikacyjny istniejących dróg publicznych, z uwzględnieniem poszerzeń do parametrów pasa drogowo-ulicznego odpowiadającego przepisom odrębnym;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, z uwagi na powiązanie układu dróg publicznych z systemem przystanków publicznego transportu zbiorowego (linie autobusów oraz autobusów szkolnych);
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w ten sposób, iż dopuszczono realizację w terenach inwestycyjnych: chodników, z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym poprzez objęcie zmianą planu miejscowego obszaru położonego w ukształtowanej strukturze zabudowy wsi Kochanów.

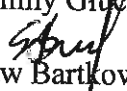
4. Zgodność z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Dla gminy Głuchów sporządzono Analizę Zmian w Zagospodarowaniu Przestrzennym, przyjętą uchwałą nr XVI/87/2016 z dnia 31 maja 2016 r., o której mowa w art. 32 ust. 2 ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Analiza powyższa dopuszcza sporządzanie planów miejscowych, bądź ich zmian w miarę potrzeb. Zmiana planu miejscowego nie ingeruje w strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy ustaloną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na wykorzystanie istniejących systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę w postaci istniejącego wodociągu wiejskiego oraz wdrożonych zasad gospodarki odpadami przewiduje się, iż wpływ zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy w najbliższych latach będzie minimalny, z uwagi na brak potrzeby realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy. Ewentualne przyszłe wydatki mogą być rekompensowane przez opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego zmianą planu miejscowego, gdyż zmiana planu zawiera stawkę tej opłaty. Przewidywać również należy opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości oraz uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej.

Z uwagi na to, że zmianą planu objęty jest teren w znacznej części już zabudowany nie przewiduje się zwiększenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości, które stanowią dochód gminy. Należy spodziewać się wzrostu liczby ludności na obszarze objętym zmianą planu, w tym także płatników podatku dochodowego i rolnego, co wiązać się będzie pośrednio ze wzrostem dochodów budżetowych gminy. Przewidywany wpływ zmiany planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, będąca elementem dokumentacji planistycznej.

Przewodniczący
Rady Gminy Głuchów

Stanisław Bartkiewicz



0 10 20
metry

PA ZASADNICZA

klasa
obrotowa

1:1000

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii
treścią materiału państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA SKIERNIEWICKI

Nazwa materiału zasobu: *mapa 703*

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Data wykonania kopii: *08-10-2017*

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej
organ: *mgr inż. Anna Szymańska*

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

mgr inż. Anna Szymańska

GMINA GŁUCHÓW

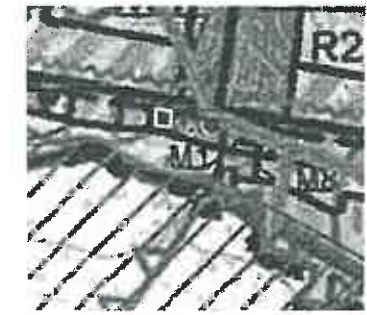
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego dla fragmentu obrębu

wsi KOCHANÓW

Rysunek zmiany planu nr 1

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXV/2016/2018
Rady Gminy Głuchów z dnia 23 sierpnia 2018 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Głuchów
Skala 1 : 10 000

Obszar objęty zmianą planu

112 - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
hodowlanych i ogólnych, oraz tereny zabudowy
zagrodowej i jednorodzinnej

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

- Granica obszaru objętego zmianą planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linia zabudowy nieprzekraczalna
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej związanej ze stanowiskiem archeologicznym
- 8 Oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenu (w metrach)

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU:

MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

RADA GMINY
GŁUCHÓW

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Stanisław Baranowicz

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY:	Wójt Gminy Głuchów
NAZWA OPRACOWANIA:	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GŁUCHÓW DLA FRAGMENTU OBRĘBU WSI KOCHANÓW
OBIEKT OPRACOWANIA:	Fragment obrębu wsi Kochanów (uchwała o przystąpieniu nr XXV/155/2017)
ETAP OPRACOWANIA:	Uchwalony
OPRACOWANIE:	WPPHU "MUR" Zbigniew Murawski
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Ewa Murawska, upr. MGPIB nr 1259/92
OPRACOWANIE GRANICZNE:	mgr inż. Zbigniew Murawski
DATA:	Sierpień 2018
SKALA:	1 : 1 000

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Kochanów został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 18 maja 2018 r. do 19 czerwca 2018 r. W dniu 25 maja 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu – w okresie wyłożenia oraz w okresie 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia (tj. do dnia 10 lipca 2018 r.) nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy


Stanisław Bartkiewicz

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Kochanów zostaną wyznaczone tereny na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz fragmentem skrzyżowania dróg publicznych, dojazdami i dojazdami pieszymi.
Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:
 - budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic;
 - budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej).
2. W konsekwencji uchwalenia zmiany planu miejscowego nie powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem terenów. Z uwagi na to, że tereny objęte zmianą planu znajdują się w obrębie zwartego obszaru fragmentu wsi Kochanów, w którym istnieją już sieci wodociągowe. Sieć wodociągowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.
3. Zmiana planu ustala rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując na projektowane sieci kanalizacji sanitarnej jako rozwiązanie docelowe, a tymczasowo, tj. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych. Nie przewiduje się realizacji komunalnej sieci kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego zmianą planu z uwagi na możliwość wykorzystania naturalnej retencji terenu – zgodne z przepisami Prawa Wodnego.
4. W obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji dróg publicznych (gminnych) ani budowy sieci oświetlenia ulicznego.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 9 uchwały stanowiącej tekst zmiany planu.
6. Wskazane, aby ewentualna rozbudowa (w miarę potrzeb) ww. infrastruktury technicznej umieszczona była w lokalnych, samorządowych programach inwestycyjnych. W ślad za tym, poszczególne zadania inwestycyjne dot. infrastruktury technicznej będą sukcesywnie umieszczane w wykazie zadań rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetu gminy. Podstawę przyjęcia tych inwestycji do realizacji, w tym terminów przystąpienia i zakończenia robót, stanowią zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego powiązanego z Planem Rozwoju Lokalnego.

Przewodniczący Rady Gminy


Stanisław Bartkiewicz

