

UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie

obszaru zlokalizowanego w gminie Dąbrowa Zielona, w miejscowości Raczkowice

1. Podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019r. poz. 60, 235, 730, 1009), Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Powierzchnia obszaru wyodrębnionego granicami planu wynosi ok. 6,0000 ha. Obszar objęty opracowywanym projektem jest przedmiotem praw przysługujących wielu podmiotom.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr XLIII/296/2018 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w gminie Dąbrowa Zielona, w miejscowości Raczkowice.

Podjęte prace planistyczne mają na celu fragmentaryczną zmianę regulacji dokumentu pn. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Raczkowice, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/220/09 RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA z dnia 29 września 2009r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Raczkowice, obowiązującego względem obszaru objętego opracowaniem. Aktualnym przeznaczeniem obszaru opracowania są:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektów handlowych, hurtowych i rzemieślniczych, obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej, produkcyjnej, rzemieślniczej i rolniczej, obiektów usługowych (hoteli, moteli, obiektów gastronomicznych i turystycznych), ozn. na rysunku planu symbolem **MN,U**, którego przeznaczeniem dopuszczalnym są sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji oraz budynki gospodarcze, inwentarskie oraz garaże,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ozn. na rysunku planu symbolem **MN**, których przeznaczeniem dopuszczalnym są usługi podstawowe, budynki gospodarcze i garaże, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- teren drogi wewnętrznej, ozn. na rysunku planu symbolem **KDW**.

Rozwiązania projektowe zakładają przede wszystkim uelastyczenie ustaleń planu w zakresie układu komunikacyjnego, poprzez rezygnację z wyznaczenia na rysunku planu terenu drogi wewnętrznej. Ten element układu komunikacyjnego został przyporządkowany do obiektów towarzyszących (niezbędnych, służących) określonego przeznaczeniu terenu. Uwzględniono, iż obszar objęty opracowaniem graniczy i sąsiaduje z dwiema drogami publicznymi i dwiema wewnętrznymi (drogi te okalają obszar opracowania).

Projekt zakłada ponadto korektę granic terenów ozn. symb. MN i MNU celem zoptymalizowania cech geometrycznych obszarów, które służyć mają rozwojowi różnorodnych działalności gospodarczych, z uwzględnieniem istotnych uwarunkowań faktycznych i prawnych.

W wyniku analiz poprzedzających przystąpienie do sporządzenia projektu ustalono niezbędny zakres prac planistycznych, który w ujęciu ogólnym kwalifikuje zmianę obowiązujących ustaleń planu miejscowego do sporządzenia odrębnego projektu planu. Po jego uchwaleniu, w części odnoszącej się do obszaru objętego projektem planu, straci moc Uchwała Nr XXXV/220/09 RADY GMINY DĄBROWA ZIELONA z dnia 29 września 2009r.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mieści się w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, przyjęte Uchwałą Nr IV/30/02 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 grudnia 2002 r. z późn. zm.

Rejonowi objętemu opracowaniem przypisano następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego: *strefa osadnicza „A”, służąca realizacji celów z zakresu: rozwoju mieszkalnictwa, rozwoju działalności gospodarczej i in.* W ramach ww. strefy wyodrębniono obszary, z których trzy mają wpływ na możliwe do zastosowania rozwiązania projektowe:

- obszar A1 - teren zabudowy usługowej - centrum miejscowości - w rejonie skrzyżowania dróg publicznych, gdzie usługi są funkcją preferowaną, tj. podstawową; uzupełniającą jest funkcja mieszkalna,

- obszar A2 - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami - wzdłuż dróg publicznych, gdzie funkcja mieszkaniowa jest funkcją preferowaną, tj. podstawową; uzupełniającą jest funkcja usługowa. Dopuszczono lokalizację obiektów usługowych jako usługi wbudowane lub jako obiekty wolno stojące w drugiej linii zabudowy. Dopuszczono adaptację (proces zmian parametrów i struktury układu, przystosowanie do nowych wymagań) istniejących zakładów usługowych i produkcyjnych pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic własności,
- obszar A3 - teren rozwojowy dla zabudowy mieszkaniowej i zorganizowanej działalności inwestycyjnej - w głębi obszaru względem dróg publicznych, gdzie funkcja mieszkaniowa jest funkcją preferowaną, tj. podstawową; uzupełniającą jest funkcja usługowa (usługi bytowe).

W studium wprowadzono ograniczenia względem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu 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. Ze studium wynika, że w granicach administracyjnych gminy Dąbrowa Zielona nie przewiduje się lokalizacji handlowych obiektów wielkopowierzchniowych.

Obszar objęty opracowaniem nie jest jednym z tych, których dotyczyły pojedyncze zmiany wprowadzone do studium w 2014r. w wyniku uwzględnienia indywidualnych żądań dotyczących zmiany studium (Uchwała Nr LII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2014r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona). Kierunki przeznaczenia omówione wyżej są elementem polityki przestrzennej gminy od roku 2002.

Obszar opracowania znajduje się na styku, wyznaczonych w studium, obszarów A1, A2 i A3. Rozwiązania projektowe zawierają w sobie elementy ustaleń studium dla wszystkich ww. obszarów. Projekt, uwzględniając obowiązujące ustalenia planu miejscowego, wykorzystuje w części możliwości prawne stworzone przez studium uikzp. Wzięto pod uwagę, iż studium ustala elastyczne ramy dla rozwiązań planu miejscowego, zawiera rozwiązania schematyczne, ogólne, systemowe, służące ukierunkowaniu działań organów wykonawczych gminy; nie zawiera rozwiązań szczegółowych, bo to właściwość planu miejscowego. Plan miejscowy nie może naruszać zapisów studium. Rolą planu miejscowego jest uszczegółowienie polityki przestrzennej, a nie – przeniesienie zapisów studium wprost do planu miejscowego.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w rejonie skrzyżowania dwóch głównych szlaków komunikacyjnych – droga wojewódzka nr 784 oraz droga powiatowa nr 1084 S. Obszar graniczy z dwoma drogami wewnętrznymi, mającymi połączenie z ww. drogami publicznymi.

Obszar opracowania jest zabudowany, zagospodarowany i użytkowany dla zróżnicowanych funkcji (mieszkaniowa, usługowa jak np. skład opału). Zabudowa i elementy zagospodarowania przeważnie skupiają się w pobliżu dróg publicznych, tworząc pasma zainwestowania o zróżnicowanej szerokości - ok. 50-100 m od drogi publicznej. Występują przypadki zagospodarowania i użytkowania działki na głębokość sięgającą ok. 190 m od drogi publicznej (skład opału). W rejonie skrzyżowania dróg publicznych ukształtowany jest zwarty układ przestrzenny o ekstensywnym charakterze zabudowy (w tym – obiekty Ochotniczej Straży Pożarnej). Przeważa zabudowa o charakterze zagrodowej, która sukcesywnie podlega/podlegała zmianie sposobu użytkowania. Budynki przeważnie są jednokondygnacyjne (występują również 2 kond. nadziemne), przekryte dachami stromymi, dwuspadowymi (występują również wielospadowe) o kierunkach kalenic głównych – równoległym bądź prostopadłym względem frontowej granicy działki.

Część północno-wschodnia obszaru opracowania, zlokalizowana w głębi względem dróg publicznych, to obecnie grunty rolne. Obszar jest zadrzewiony w części północno-wschodniej na powierzchni ok. 0,8000 ha.

Rejon dróg w obszarze opracowania jest uzbrojony - w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną, w tym - napowietrzne linie elektroenergetyczne.

2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8- § 13 tekstu projektu planu;
- b) wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Oddziału 3 w Rozdziale 2 tekstu projektu planu; ochronie podlega stanowisko archeologiczne oraz wschodnia część obszaru opracowania jako fragment obszaru obserwacji archeologicznej, tj. potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych i reliktyw historycznych;
- c) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 14 i § 16 tekstu projektu;

projekt uwzględni lokalizację obszaru objętego opracowaniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska oraz regionu wodnego Warty, w tym m.in. odniesienie do Rozporządzenia z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974) oraz Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337). Z uwagi na niewystarczająco izolowaną warstwę wodonośną Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 408 Niecka Miechowska, w studium wyznaczono obszary wymagające wysokiej ochrony (OWO), a miejscami nawet ochrony najwyższej (ONO); obszar opracowania znajduje się w granicach OWO.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują grunty rolne i leśne objęte ochroną prawną; nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych bądź leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

d) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań prawnych i faktycznych,

e) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8, § 9 i § 20 tekstu projektu,

f) wymogi uwzględnienia prawa własności zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

g) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,

h) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 17 tekstu projektu,

i) regulacje § 14, § 16 i § 17 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

j) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, oraz przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
- udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z uzasadnieniem, prognozy oddziaływania na środowisko, opinii uzyskanych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dąbrowa Zielona,
- umożliwienie składania uwag,

k) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie sporządzanej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu,
- wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, przyjęte Uchwałą Nr IV/30/02 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 grudnia 2002 r. zostało zmienione Uchwałą Nr LII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2014 r. Obszar będący przedmiotem opracowania nie został objęty ww. zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzoną w 2014r.

Cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych, zajmujący powierzchnię 100 km², objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi Uchwałami Nr XXXV/211/09 - XXXV/223/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 23 września 2009 r.

Gmina Dąbrowa Zielona ma charakter rolniczo-leśny. Funkcje terenu i obiektów - mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna, rekreacyjna i wypoczynkowa uzupełniają ten stan. Rozwój sieci osadniczej jest systematyczny i powiązany ze stanem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Od 2009 r. Rada Gminy Dąbrowa Zielona wprowadziła kilka pojedynczych zmian ww. obowiązujących planów miejscowych. Zmiany te obejmowały łącznie obszar ok. 60 ha (mniej niż 1% powierzchni gminy). Przeważnie dotyczyły powiększania terenów zabudowy zagrodowej, usługowej, rekreacyjnej oraz mieszkaniowej. Po uchwaleniu ww. zmian, w części odnoszącej się do terenu objętego każdą z nich, utraciły moc uchwały Rady Gminy Dąbrowa Zielona Nr XXXV/211/09, Nr XXXV/215/09, Nr XXXV/216/09, Nr XXXV/220/09 - XXXV/2022/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 23 września 2009 r. Stan taki jest zgodny z art. 34 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obecnie Gmina Dąbrowa Zielona nie posiada Wieloletniego Programu Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Wójt Gminy Dąbrowa Zielona na bieżąco monitoruje stan aktualności obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych oraz dokonuje rejestracji wniosków dotyczących zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych, i kieruje je do dalszych analiz. Przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego następuje w przypadku stwierdzonej i uzasadnionej potrzeby, uwzględniającej w uporządkowanych relacjach interes publiczny i interesy prywatne.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

W sporządzonej, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oszacowano, iż realizacja ustaleń projektu planu może wiązać się z przychodami do budżetu gminy, z tytułu podatków od nieruchomości.

3. Podsumowanie:

Ustalone przeznaczenie terenu i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenu jest wynikiem badań możliwości ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych.

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w rejonie centralnym miejscowości Raczkowice. Znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zgrupowania zabudowań mieszkalno-usługowych, tworzących funkcjonalne i przestrzenne centrum miejscowości.

W granicach gminy przeważa zabudowa przyuliczna, w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Zabudowa zagrodowa na terenie gminy jest w dużym procencie zabudową starą. Przeważa ustawienie kalenicowe budynków mieszkalnych i zagrodowych w stosunku do drogi. Budynki mieszkalne posiadają jedną, ewentualnie dwie kondygnacje i w zależności od warunków – podpiwniczenia. Praktycznie wszystkie gospodarstwa posiadają ogrodzenia. W tym przypadku również brak jest jednolitości.

Obszar objęty opracowaniem obecnie jest zabudowany i zagospodarowany w części południowo-zachodniej; na część pozostałą składają się grunty rolne.

Terren przylega do drogi publicznej – kategorii wojewódzkiej; klasy technicznej – główna oraz dróg wewnętrznych. Rejon opracowania jest uzbrojony odpowiednio do potrzeb generowanych przez istniejącą zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenów.

Zaproponowane rozwiązania projektowe są stosowne do potrzeb przyszłego sposobu użytkowania, którego ramy określa obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona. Obszar opracowania jest przedmiotem wniosku podmiotu, któremu przysługują prawa do jednej z nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania, dotyczącego zmiany obowiązującego dokumentu planistycznego.

Przeprowadzone badania nie wykazały sprzeczności żądania z obowiązującym studium. Względem obowiązującego stanu planistycznego (2009r.) likwidacji ulega teren drogi wewnętrznej oraz zmianie ulega udział powierzchniowy dwóch terenów o różnym przeznaczeniu, w powierzchni obszaru objętego opracowaniem.

Przeznaczenie ww. dwóch terenów nie ulega istotnym zmianom. Zakres zmian przeznaczenia terenów wynika z potrzeby zachowania zgodności z obowiązującym studium oraz uwzględnia istotne uwarunkowania faktyczne i prawne.

Zabudowa i zagospodarowanie terenu służące funkcjom – mieszkaniowej oraz różnorodnym działalnościami gospodarczym, w rejonie centrum miejscowości zdominowanym przez takie właśnie sposoby użytkowania, zagospodarowania i zabudowy terenów, uznać należy za uwzględniający wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej przewidziano z uwzględnieniem potrzeby odseparowania funkcji potencjalnie konfliktowych. Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612, z 2005 r. Nr 17, poz. 141, z 2018 r. poz. 1669), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Można uznać, że rozwiązania przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów stosownie do uwarunkowań lokalnych. Nie zwiększa się również w sposób istotny transportochłonność układu funkcjonalno-przestrzennego.

Projekt nie dopuszcza możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej nowej względem stanu prawnego obowiązującego od roku 2009.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.