

# UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie

## **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona, dla miejscowości Dąbrowa Zielona, w odniesieniu do obszaru położonego przy ulicy Zielonej**

### 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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086), Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały uchwałą nr XII.79.2019 z dnia 12 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona, dla miejscowości Dąbrowa Zielona.

Opracowaniem objęty został teren zlokalizowany przy ulicy Zielonej w miejscowości Dąbrowa Zielona, ozn. symb. UHG w obowiązującym, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Dąbrowa Zielona, przyjętym uchwałą nr XXXV/215/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009r. z późn. zm. Z uzasadnienia uchwały nr XII.79.2019 z dnia 12 września 2019 r. wynika, iż prace planistyczne mają na celu niewielką zmianę obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana obejmować ma wyłącznie poszerzenie przeznaczenia podstawowego *terenu różnorodnej działalności gospodarczej (ozn. symb. UHG)* o usługi nieuciążliwe, służące obsłudze mieszkańców lub ruchu turystycznego.

W wyniku analiz poprzedzających przystąpienie do sporządzenia projektu, ustalono niezbędny zakres prac planistycznych, który w ujęciu ogólnym obejmuje sporządzenie projektu nowelizacji obowiązującego planu miejscowego. W przedmiotowym przypadku nie znajduje zastosowania art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzony projekt zmiany 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. Zgodnie z ww. dokumentem planistycznym, kierunkiem przeznaczenia obszaru objętego sporządzanym projektem, jest *teren przekształceń zagospodarowania przestrzennego i rehabilitacji istniejącej zabudowy produkcyjnej w kierunku terenów usługowych*.

### 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) zakres proponowanych zmian nie dotyczy obowiązujących wymogów z zakresu: ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych; ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473); potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa; rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

b) zakres proponowanych zmian nie dotyczy wymogów ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami; obszar będący przedmiotem opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka Miechowska (GZWP nr 408); poza granicami Parków Krajobrazowych i obszarów Natura 2000. Obowiązujące akty normatywne: Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. U. Woj. Śl. z 2014 poz. 1974). Ograniczenia wynikające z powyższych uwarunkowań nie stanowią przeszkody dla planowanej zmiany obowiązujących ustaleń planu miejscowego. Zmiana planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych bądź leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

c) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

d) 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 zmiany planu miejscowego,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- ogłoszenie i obwieszczenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego,
- zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
- udostępnianie wersji elektronicznej projektu zmiany planu miejscowego z uzasadnieniem m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dąbrowa Zielona,
- umożliwienie składania uwag,

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

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

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.

Obszar gminy 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.

Rozwój sieci osadniczej jest systematyczny i powiązany ze stanem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Od 2009 r. Rada Gminy Dąbrowa Zielona wprowadziła fragmentaryczne zmiany 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 zauważono, iż realizacją ustaleń projektu planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy; nie wymaga również pozyskania terenu na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego.

### 3. Podsumowanie:

Zaproponowany zakres zmian dotyczy niewielkiej korekty ustalonego przeznaczenia terenu, o charakterze rozszerzającym uprawnienia podmiotów, którym przysługują prawa do nieruchomości. 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 w granicach opracowania jest częściowo zabudowany i zagospodarowany; jest uzbrojony stosownie do potrzeb istniejącej zabudowy; posiada dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie ze studium uikzp, kierunkiem przeznaczenia obszaru objętego sporządzanym projektem, jest *teren przekształceń zagospodarowania przestrzennego i rehabilitacji istniejącej zabudowy produkcyjnej w kierunku terenów usługowych*.

Analiza regulacji sporządzonego projektu zmiany planu miejscowego w odniesieniu do dotychczasowego stanu planistycznego pozwala stwierdzić, że nie zmieniają się istotnie dotychczasowe możliwości sytuowania nowej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zakres zaproponowanych zmian nie zmienia w sposób istotny możliwości w zakresie uzupełnienia ukształtowanej struktury przestrzennej, jak również transportochłonności układu przestrzennego. W planie miejscowym podlegającym korekcie, przewidziano lokalizowanie nowej zabudowy w rejonie o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz 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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005r. Nr 17, poz. 141), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Zakres proponowanych zmian nie dotyczy stanu obecnego w zakresie uwzględnienia potrzeb pieszych i rowerzystów.