

## UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie

### **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Święta Anna, przy drodze wojewódzkiej DW 786**

#### 1. Podstawy prawne; istotne uwarunkowania

##### 1.1) podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Wójt Gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr XLV.270.2022 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 16 września 2022r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Święta Anna, przy drodze wojewódzkiej DW 786.

##### 1.2) przedmiot i cel opracowania:

Opracowaniem objęty został obszar o powierzchni ok. 0,5 ha, zlokalizowany w miejscowości Święta Anna, przy drodze wojewódzkiej DW 786. Jest to obszar obecnie niezabudowany i niezagospodarowany. Rejon opracowania jest zabudowany; zabudowa zlokalizowana jest w pasmach przyulicznych. Pasma te przerywa trasa Kanału Lodowego. Wszystkie części zgrupowania zwartej zabudowy, wyodrębnione przestrzennymi przegrodami w postaci ciągów komunikacyjnych lub cieku wodnego, są jednym zgrupowaniem 46 budynków o funkcji podstawowej (nie - towarzyszącej). Obszar objęty opracowaniem planistycznym jest integralną częścią obszaru zwartej zabudowy.

W granicach obszaru objętego sporządzanym projektem występują grunty rolne chronione, tj. użytki rolne klasy bonitacyjnej 1 III oraz W 1 III, o łącznej powierzchni ok. 3500 m<sup>2</sup>. Zwarty grunt podlegający ochronie w granicach opracowania, położony jest w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zwarty grunt podlegający ochronie w granicach opracowania położony jest w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Obszar opracowania graniczy z pasem drogowym drogi publicznej DW 784; graniczy z pasem drogowym drogi publicznej DW 786 (część pasa drogowego tej drogi - dz. nr ewid. 384/9, będąca użytkiem dr, wchodzi w granice obszaru objętego planem miejscowym). Z pasem drogowym drogi publicznej DW 786 graniczy również zwarty grunt podlegający ochronie w granicach opracowania.

Kierunkiem przeznaczenia obszaru, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona, przyjętym uchwałą Nr IV/30/02 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienioną uchwałą Nr LII/290/2014 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2014 r., jest obszar A2 - zabudowy mieszkaniowej z usługami.

Obszar wskazany w projekcie uchwały znajduje się w granicach obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr XXXV/222/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Święta Anna, a jego aktualnym przeznaczeniem są: teren rolniczy (ozn. symb. 1R), teren wód powierzchniowych śródlądowych (ozn. symb. WS), teren drogi publicznej – istniejącej drogi wojewódzkiej – głównej (ozn. symb. KD-G) oraz korytarz ekologiczny w otoczeniu Kanału Lodowego (ozn. symb. ZN).

Z uzasadnienia Uchwały Nr XLV.270.2022 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 16 września 2022r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Święta Anna, przy drodze wojewódzkiej DW 786 wynika, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienionego wyżej obszaru ma na celu stworzenie warunków prawnych dla realizacji centrum przesiadkowego, z zastrzeżeniem zachowania zgodności przyjętych rozwiązań projektowych ze studium uikzp.

1.3) obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Obszar objęty opracowaniem jest przedmiotem zmiany nr 37/2014, wprowadzonej do studium uikzp w 2014 r. Miała ona na celu niewielkie poszerzenie terenów wyznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług jej towarzyszących.

Kierunkiem przeznaczenia, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, odnoszącym się do terenu objętego sporządzanym projektem planu miejscowego, jest obszar zabudowy mieszkaniowej z usługami – ozn. symb. **A2**, na który składają się tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, jako funkcji uzupełniającej. W obszarze tym dopuszczono lokalizację obiektów usługowych, jako obiektów wolno stojących, w drugiej linii zabudowy; ustalono zasadę odpowiedniego wyposażenia obszaru w zakresie infrastrukturalnym oraz zakazano lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto przewidziano modernizację skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 784, 786 i 793 w miejscowości Święta Anna.

W granicach obszaru opracowania wskazano obiekt o wartościach zabytkowych - kapliczkę słupową. Obszar opracowania znajduje się w strefie widokowej wyznaczonej wzdłuż drogi DW 784, gdzie wprowadzono ograniczenia wysokości zabudowy do 10 m npt. oraz wz. geometrii dachów - do dachów stromych.

Zgodnie z zapisami dotyczącymi uwarunkowań infrastrukturalnych i komunikacyjnych, konieczne są działania związane z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego, w celu zapewnienia sprawnych połączeń pomiędzy miejscowościami w gminie.

## 2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu

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

a) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 9 tekstu projektu planu;

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziałów – 3, 4 i 7 tekstu projektu; w granicach obszaru objętego sporządzanym projektem występują grunty rolne chronione, tj. użytki rolne klasy bonitacyjnej 1 III oraz W 1 III, o łącznej powierzchni ok. 3500 m<sup>2</sup>. Z uwagi na uwarunkowania lokalne, zastosowanie ma art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. Nr 2022 poz. 2409): zwarty grunt podlegający ochronie w granicach opracowania nie wymaga uzyskania zgody właściwego organu przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III. Grunty chronione w granicach opracowania spełniają łącznie warunki, o których mowa w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Obszar opracowania zlokalizowany jest w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych pn. Niecka Michowska oraz w regionie wodnym Warty. Stan ten został uwzględniony w projekcie, w szczególności uwzględniono fakt obowiązywania 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. Woj. Śląskiego z dnia 3 kwietnia 2014 r., poz. 1974) ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem z dnia 17 lipca 2017r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19 lipca 2017 r., poz. 4337).

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze, ujęcia wód podziemnych, tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 i 1726), jak również inne obszary cenne przyrodniczo;

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 5 tekstu projektu planu; objęto ochroną obiekt o wartościach zabytkowych - kapliczkę słupową.

W granicach obszaru objętego opracowaniem występują warunki ekspozycji przestrzennej zabytków stanowiących dominanty krajobrazowe, gdzie niezbędne było wprowadzenie stosownych ograniczeń wz. wysokości zabudowy i obiektów budowlanych.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków; jak również - obiekty posiadające walory architektoniczne, nie objęte ochroną.

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 4 i § 6 tekstu projektu planu, z uwzględnieniem specyfiki uwarunkowań lokalnych;

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

f) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji Rozdziału 7 tekstu projektu planu;

g) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych;

h) 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 strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona,
- umożliwienie składania wniosków i uwag,
- ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona,
- udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Dąbrowa Zielona,
- zorganizowanie publicznej dyskusji,
- umożliwienie składania uwag i wniosków;

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

- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu oraz wniosków i uwag w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu 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 miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących wnoszenia uwag do projektu oraz wniosków i uwag w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej,
- umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących sporządzonego projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wniosków i uwag w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

2.2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *ustawy 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 jest przedmiotem ww. zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzoną w 2014 r.

Przeważająca część powierzchni Gminy Dąbrowa Zielona jest objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi Uchwałami Rady Gminy Dąbrowa Zielona od Nr XXXV/211/09 do Nr XXXV/223/09 z dnia 23 września 2009 r.; wyjątkiem są lasy. Od 2009 r. Rada Gminy Dąbrowa Zielona wprowadziła pojedyncze zmiany ww. obowiązujących planów miejscowych. Zmiany te objęły łącznie obszar ok. 60 ha (mniej niż 1% powierzchni gminy). Przeważnie dotyczą 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Święta Anna nie został ujęty w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą nr XLV.271.2022 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 16 września 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Dąbrowa Zielona. Przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego nastąpiło na skutek stwierdzonej i uzasadnionej potrzeby, uwzględniającej w uporządkowanych relacjach interes publiczny i interesy prywatne. Stan taki jest zgodny z § 3 uchwały, o której mowa wyżej.

### 2.3) 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 realizacja ustaleń projektu planu może obejmować inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy; nie wymaga pozyskania terenu na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego. Może generować przychody do budżetu gminy. Zaproponowane zmiany stanu planistycznego mają przeważnie charakter rozszerzający uprawnienia użytkowników przestrzeni; mimo to, nie spowodują istotnej zmiany wartości nieruchomości; ewentualny poziom wpływów do budżetu gminy zależny jest od indywidualnych działań inwestorów i nie posiada charakteru pewnego i obligatoryjnego.

### 3. Podsumowanie

Rozwiązania przyjęte w projekcie odpowiadają celom określonym w uzasadnieniu Uchwały Nr XLV.270.2022 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 16 września 2022r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Święta Anna, przy drodze wojewódzkiej DW 786 i są zgodne zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaproponowane rozwiązania z zakresu przeznaczenia terenu i potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, znajdują uzasadnienie w wynikach szeregu analiz i badań (m.in. środowiskowych, ekonomicznych i prawnych), stosownie do uwarunkowań lokalnych umożliwiających ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, z uwzględnieniem zgłoszonych wniosków i uwag.

Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano na obszarach wskazanych do tego celu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy w rejonie wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, na terenach charakteryzujących się dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej.

Zaproponowane rozwiązania w zakresie nie dotyczą lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej; nie zmieniają dotychczasowych możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu, jak również warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe ustalenia planu miejscowego, zaproponowane zasady kształtowania struktur przestrzennych pozostają bez istotnego wpływu na transportochłonność układu przestrzennego.

Rozwiązania przyjęte w projekcie uwzględniają wielofunkcyjność obszaru, przewidzianą w dokumencie kierunkowym polityki przestrzennej gminy, jak również potrzebę zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się środkami komunikacji samochodowej.

Rozwiązania przyjęte w projekcie, w szczególności - obejmujące sytuowanie nowej zabudowy, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.