

## UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie

### **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w miejscowościach: Dąbrowa Zielona i Święta Anna, przy drogach wojewódzkich: DW 786 i DW 784**

#### 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 LII.307.2023 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 23 lutego 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w miejscowościach: Dąbrowa Zielona i Święta Anna, przy drogach wojewódzkich: DW 786 i DW 784.

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

Opracowaniem objęte zostały trzy obszary o zróżnicowanych powierzchniach, których powierzchnia łączna wynosi 32,46 ha, zlokalizowane w miejscowościach: Dąbrowa Zielona i Święta Anna, przy drogach wojewódzkich: DW 786 i DW 784. Są to obszary obecnie niezabudowane i niezagospodarowane, z jednym wyjątkiem – istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym w Świętej Annie.

Rejony, w których znajdują się obszary objęte opracowaniem, są przeważnie zabudowane w pasmach przyulicznych. Zgrupowania zwartej zabudowy są wyodrębnione przestrzennymi przegrodami w postaci ciągów komunikacyjnych lub cieku wodnego.

Obszary wskazane w projekcie uchwały znajdują się w granicach obowiązujących planów miejscowych, przyjętych uchwałami:

- Nr XXXV/215/09 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 29 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Zielona dla miejscowości Dąbrowa Zielona,
- 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.

Aktualnym przeznaczeniem ww. obszarów są: tereny rolnicze (ozn. symb. 1R) oraz tereny dróg publicznych – istniejących dróg wojewódzkich – głównych (ozn. symb. KD-G).

Z uzasadnienia uchwały Nr LII.307.2023 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 23 lutego 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w miejscowościach: Dąbrowa Zielona i Święta Anna, przy drogach wojewódzkich: DW 786 i DW 784 wynika, że ustalenia obowiązujących planów miejscowych dla terenów 1R wymagają dostosowania do zapisów dokumentu kierunkowego polityki przestrzennej gminy, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stan ten został uwzględniony 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.

1.3) obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Kierunkiem przeznaczenia ww. obszarów, 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 rolny – ozn. symb. **D2** – obejmujący tereny o kierunku przeznaczenia: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stanowiące użytki role różnych klas bonitacyjnych; funkcja preferowana - produkcja rolnicza, funkcja uzupełniająca – ochronna; zachowanie istniejącego sposobu użytkowania.

Obszary objęte opracowaniem nie są przedmiotem zmian wprowadzonych do studium uikzp w 2014 r.

Obszary opracowania znajdują się w strefach ochrony widokowej obiektu chronionego w zakresie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków, wyznaczonych wzdłuż dróg publicznych, gdzie wprowadzono ograniczenia gabarytów i formy nowej zabudowy.

W granicach opracowania występują obszary objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, tj.: stanowiska archeologiczne oraz obszar obserwacji archeologicznej.

## 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 obszarów objętych sporządzanym projektem występują grunty rolne chronione. Projekt nie przewiduje rozwiązań, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Jeden z obszarów objętych planem (w miejscowości Święta Anna) znajduje się częściowo w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%) i średnie (1%). Stan ten został uwzględniony w projekcie.

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 2023 r. poz. 1336, 1688 i 1890), 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; w granicach obszaru objętego opracowaniem występują warunki ekspozycji przestrzennej zabytków

stanowiących dominanty krajobrazowe. Projekt nie przewiduje rozwiązań, które wymagałyby wprowadzenia ograniczeń wz. wysokości zabudowy i obiektów budowlanych, z wyłączeniem tych, dotyczących istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym oraz urządzeń i budowli wspomagających produkcję rolniczą lub ogrodniczą.

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 (jt. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) 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, 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, 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 określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu,
- 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 odstąpienia od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu miejscowego,
- 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,

- wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
- zorganizowanie dyskusji publicznej,
- umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących sporządzonego projektu planu miejscowego;

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:

Opracowanie projektu zostało uwzględnione 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.

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, że zaproponowane zmiany stanu planistycznego nie spowodują istotnej zmiany wartości nieruchomości.

### 3. Podsumowanie

Rozwiązania przyjęte w projekcie odpowiadają celom określonym w uzasadnieniu Uchwały Nr LII.307.2023 Rady Gminy Dąbrowa Zielona z dnia 23 lutego 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w miejscowościach: Dąbrowa Zielona i Święta Anna, przy drogach wojewódzkich: DW 786 i DW 784 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.