

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Zaspy Miłkowskie gm. Warta, sporządzone stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Warta, sporządzony został w następstwie uchwały Nr LXIV/444/2024 Rady Miejskiej w Warcie z dnia 4 marca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Zaspy Miłkowskie gm. Warta.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 3.4 ha, położony w miejscowości Zaspy Miłkowskie, gmina Warta. Obszar ten nie jest zagospodarowany, stąd konieczność wprowadzenia kompleksowych regulacji dla przedmiotowego obszaru.

Zawarte w projekcie planu rozwiązania w pełni uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, infrastrukturalne gminy i nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Warta. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, walory ekonomiczne przestrzeni oraz zasady ochrony środowiska i przyrody.

Dla projektu planu odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, co zostało uzgodnione z właściwymi organami 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) – uzgodnienie RDOŚ w Łodzi pismo znak: WOOŚ.411.304.2024.AJa z dnia 30.08.2024 r. oraz uzgodnienie PPIS w Sieradzu pismo znak: ZNS.90280.13.2024 z dnia 03.09.2024 r.

Według zasad polityki przestrzennej Gminy Warta zawartych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Warta przyjętej Uchwałą Nr LI/285/17 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 29 listopada 2017 r., obszar objęty projektem planu obejmuje teren zabudowy rekreacji indywidualnej.

W związku z powyższym ustalone zagospodarowanie terenu w planie jako:

- 1) ML-UT-US – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki lub sportu i rekreacji,
- 2) KDD – teren drogi dojazdowej,

jest zgodne z polityką przyjętą w zmianie Studium.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy, które dotyczą obszaru objętego projektem planu miejscowego zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów i ustaleń w części tekstowej i graficznej planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt planu w rozdziale 3 uwzględnia zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze określonym przez projekt planu miejscowego. Natomiast rozdział 7 określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
- potrzeby zrównoważonego rozwoju spełniono uwzględniając w projekcie planu społeczne, środowiskowe i ekonomiczne skutki jakie niosą ze sobą ustalenia projektu planu na przestrzeni czasu (m.in. minimalizacja wpływu na środowisko, ochrona dziedzictwa kulturowego).
- walory architektoniczno-krajobrazowe. Rozpatrywano je mając na uwadze zachowanie charakteru istniejącego krajobrazu i sąsiedztwa zbiornika Jeziorsko. Ze względu na prowadzone prace nad audytem krajobrazowym województwa łódzkiego projekt planu nie uwzględnia regulacji ochrony krajobrazu wynikających z ww. dokumentu.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin. W rozdziale 4 projektu planu zostały określone zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który objęty jest ochroną prawną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. W obszarze tym obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 „Turek-Konin-Koło”, w granicach którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie fragmentu stanowiska archeologicznego oraz ustaleniu zasad w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu w obszarze stanowiska.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Są one zapewnione m.in. obowiązkiem zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt planu poprzez określenie przeznaczeń dla obszaru planu oraz określenie wskaźników zagospodarowania terenu i zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z dopuszczeniem innego przeznaczenia nieruchomości zyskują na wartości. Projekt planu ustala jednorazową opłatę wynoszącą 30% płatną w przypadku zbycia danej nieruchomości.
- prawo własności. Obszar objęty planem w całości jest własnością osób prawnych i fizycznych. Projekt planu nie ingeruje w prawo własności.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Zakres i skala planu nie wymagają wykorzystania terenu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- potrzeby interesu publicznego. Zostały uwzględnione w planie poprzez zachowanie dostępu do istniejących dróg publicznych.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Plan miejscowy wprowadza zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia planu zakładają utrzymanie i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez publikację ogłoszenia w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej i stronie Urzędu, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta oraz poprzez kurendę:
 - o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a także o możliwości składania wniosków do projektu planu,
 - o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
 - o możliwości zapoznania się z uzasadnieniem o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego.
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Cały czas, na bieżąco, może też być udostępniany zainteresowanym wgląd do projektu planu na każdym etapie jego opracowywania.
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej.
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska określono poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa).
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Projekt planu nie zawiera ustaleń w tym zakresie ze względu na brak występowania rolniczej przestrzeni na terenie objętym projektem planu.

Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu w planie miejscowym rozważany był interes publiczny i interesy prywatne. Przy opracowywaniu planu brany był pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu jak i ewentualne zmiany w zakresie jego zagospodarowania.

Art. 1 ust. 4

1. Projekt planu wprowadza teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki lub sportu i rekreacji. Wprowadzone przeznaczenie wpłynie w niewielkim stopniu na potrzebę rozbudowy systemu dróg publicznych. Nie wpływa na wzrost transportochłonności układu przestrzennego, nie zmniejszy możliwości wykorzystania transportu zbiorowego przez okolicznych mieszkańców i użytkowników terenu.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 wraz z datą uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust.2 ustawy. Gmina Warta ma aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr LI/285/17 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 29 listopada 2017 r. Wprowadzana zmiana jest zgodna z ustaleniami Studium.

Ocena aktualności Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warty oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy dokonana zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu o zagospodarowaniu przestrzennym, została przyjęta uchwałą Nr Nr LXV/453/2024 Rady Miejskiej w Warcie z dnia 29 kwietnia 2024 r.

W tej ocenie stwierdzono, iż każdy plan miejscowy może podlegać zmianom stosownie do potrzeb miejscowej ludności.

Zakres zmian w opracowywanym dokumencie planistycznym nie wpływa na konieczność uwzględnienia uniwersalnego projektowania dedykowanego osobom ze szczególnymi potrzebami.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wielkość poniesionych przez gminę nakładów i spodziewanych dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości, została analizowana w toku opracowania planu. Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy w związku z uchynieniem przepisu art. 17 pkt 5 ustawy analizuje się jedynie w zakresie ogólnym. Analiza ta wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz realizacji planu jest dodatni. Koszty wynikają ze sporządzenia i wdrożenia ustaleń planu miejscowego oraz z wykupu części gruntu z przeznaczeniem pod drogę dojazdową. Natomiast spodziewane zyski obejmują przede wszystkim wpływy z podatków od nieruchomości, które docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągną ostateczną wartość i będą stałym, systematycznym wpływem budżetowym oraz z tytułu opłat w związku z decyzjami administracyjnymi wydawanymi na rzecz wzrostu wartości nieruchomości (przy zachowaniu 5-letniego okresu sprzedażny nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi).