

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 109/1 oraz fragmentu działki nr ew. 109/4 obr. Ostrowy

1. Podstawa prawna

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIX/316/22 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 109/1 oraz fragmentu działki nr ew. 109/4 obr. Ostrowy, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która wskazuje obszar lokalizacji nowej zabudowy oraz określenie przeznaczenia terenu. Parametry nowej zabudowy nawiązują do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy.

- b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 226 Krośniewice – Kutno.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne lub lasy.

Plan miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) ani wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Przez obszar objęty planem przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia dla której ustalono strefę ochronną w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Rodzaj ustalonego przeznaczenia terenu (teren oczyszczalni ścieków lub teren gospodarowania odpadami) nie wymaga konieczności zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest jego korzystne położenie zapewniające bezpośredni dostęp do istniejącej drogi oraz infrastruktury technicznej, przez co niewielkimi nakładami finansowymi można zagospodarować działkę w sposób ustalony w projekcie planu. Teren IKO-IO obejmuje istniejące obiekty budowlane związane z oczyszczaniem ścieków z możliwością lokalizacji obiektów związanych z selektywną zbiórką odpadów, w tym przypadku tzw. Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych. Teren IKO-IO będzie również wykorzystywał istniejącą infrastrukturę techniczną do prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami.

- f) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan miejscowy rozszerza przeznaczenie terenu w odniesieniu do obowiązującego dla gminy Nowe Ostrowy planu miejscowego. Obszar objęty planem przeznaczono pod nową funkcję umożliwiającą lokalizację obiektów związanych z selektywną zbiórką odpadów.

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

- h) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu miejscowego polega na rozszerzeniu obowiązującego przeznaczenia (oczyszczalnia ścieków) o przeznaczenie gospodarowania odpadami umożliwiającą lokalizację obiektów związanych z selektywną zbiórką odpadów.

- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej, a w granicach obszaru planu znajduje się infrastruktura wodno-kanalizacyjna i elektroenergetyczna umożliwiająca eksploatację istniejących i budowę nowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowe Ostrowy uchwały nr XXXIX/316/22 z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 109/1 oraz fragmentu działki nr ew. 109/4 obr. Ostrowy ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2023 r. do 12 października 2023 r. Dnia 10 października 2023 r. o godz. 13:00 w Urzędzie Gminy Nowe Ostrowy odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 27 października 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwalenie nowego planu miejscowego dla obszaru objętego planem wynika z potrzeby dopuszczenia, na obszarze wykorzystywanym głównie do oczyszczania ścieków, lokalizacji obiektów związanych z selektywną zbiórką odpadów, w tym przypadku tzw. Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych. Teren IKO-IO będzie również wykorzystywał istniejącą infrastrukturę techniczną do prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowe Ostrowy uchwały nr XXXIX/316/22 z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 109/1 oraz fragmentu działki nr ew. 109/4 obr. Ostrowy ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2023 r. do 12 października 2023 r. Dnia 10 października 2023 r. o godz. 13:00 w Urzędzie Gminy Nowe Ostrowy odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 27 października 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Projekt planu miejscowego został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obszar objęty planem obejmuje istniejące obiekty budowlane związane z oczyszczaniem ścieków z możliwością lokalizacji obiektów związanych z selektywną zbiórką odpadów, w tym przypadku tzw. Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych. Teren IKO-IO będzie również wykorzystywał istniejącą infrastrukturę techniczną. Wyznaczony teren przylega do istniejącej drogi publicznej, przez co nie ma konieczności wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszary planu. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr XLV/347/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 12 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy i Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zapisów planu nie będzie wymagała budowy nowych lub rozbudowy dróg gminnych ani infrastruktury technicznej. Z uwagi na zmianę planu miejscowego polegającą na dopuszczeniu w granicach obszaru objętego planem wyłącznie obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń związanych z selektywnym zbieraniem odpadów komunalnych odstąpiono od ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Nie przewiduje się istotnych wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.