

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Teren Słok, obręb Łękawa

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXI/234/2016 Rady Gminy Bełchatów z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Teren Słok, obręb Łękawa, 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 minimalną odległość nowej zabudowy od terenów dróg, obowiązującej linii zabudowy, która wskazuje lokalizacje budynków o funkcji podstawowej oraz określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę częściowo występuje istniejąca zabudowa letniskowa i usługowa dla której wprowadzono ustalenia umożliwiające jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania. W ramach ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono obowiązek wprowadzenia lub zachowania drzew i krzewów na terenach wyznaczonych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, za wyjątkiem terenu 1KDW.

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 z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej oraz 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych. Na obszarze planu występuje również zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Dla wyznaczonych terenów ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I-III.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występują lasy. Dla części z nich koniecznym będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Część istniejących kompleksów leśnych pozostawia się w istniejącym

zagospodarowaniu. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki, gdzie obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z odrębnymi przepisami, natomiast część południowa obszaru planu znajduje się na terenie górniczym „Pole Bełchatów”. Jako oznaczenia informacyjne na rysunku planu wskazano granice obszaru planu narażanego na osiadanie i odkształcanie powierzchni terenu, występowanie wstrząsów sejsmicznych oraz zasięg maksymalnego leja depresji Kopalni Węgla Brunatnego Bełchatów.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

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

Na 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W północno-wschodniej części planu wyznaczono strefę ochrony archeologicznej, dla stanowiska, które znajduje się poza obszarem objętym planem miejscowym.

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

W ramach ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wprowadzono zapis nakazujący zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest jego położenie nad zalewem na rzece Widawce oraz wysokie walory środowiskowe obszaru wynikające z występowania lasów oraz zadrzewień. Sprawia to, iż obszar objęty planem jest atrakcyjny pod względem rekreacyjno-wypoczynkowym, jak i mieszkaniowym. Wyznaczone tereny zapewniają zarówno możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielu i jednorodzinnej, jak i realizację usług obsługujących ten obszar, w tym usług sportu i rekreacji.

- f) prawo własności;

Zdecydowana większość obszaru objętego planem miejscowym (poza terenem 2U/US) należy do jednego właściciela, a potrzeba opracowania niniejszego planu wynika z wniosku, jaki złożył do Urzędu Gminy w Bełchatowie. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja terenów dróg będzie wymagała przejęcia części działek przez Gminę Bełchatów oraz późniejszą budowę i utrzymanie dróg publicznych. Wyznaczone drogi wewnętrzne wynikają z istniejącego zagospodarowania lub chęci zabezpieczenia przez właściciela nieruchomości możliwości późniejszego zagospodarowania terenów.

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

- h) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu wynika ze złożonego wniosku właściciela nieruchomości. Plan miejscowy ma za zadanie udostępnienie nowych terenów o wysokich walorach dla lokalizacji zabudowy

mieszkańcowej w miejsce istniejącej zabudowy letniskowej oraz uporządkowanie i nadanie nowej funkcji terenom do tej pory zaniedbanym. W celu zachowania możliwości ogólnodostępnego korzystania z zalewu wzdłuż zbiornika wodnego wyznaczono ciąg pieszo-jezdny.

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

Obszar objęty planem posiada obsługę komunikacyjną poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz posiada istniejącą infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych. Realizacja planowanego przeznaczenia terenu może się wiązać z koniecznością rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej.

- 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 na tym etapie zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Bełchatów uchwały Nr XXI/234/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Teren Słok, obręb Łękawa ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 27 grudnia 2016 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 marca 2018 r. do 03 kwietnia 2018 r. Dnia 23 marca 2018 r. w Urzędzie Gminy Bełchatów o godz. 12 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

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 do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres sekretariat@ugbelchatow.pl.

- 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;

Tereny wyznaczone w planie przylegają do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej z dopuszczeniem stosowania indywidualnych ujęć wody.

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.

Uchwała początkowa określająca granice obszaru objętego planem wynika ze złożonego wniosku o przystąpienie do sporządzenia planu dla terenu Słok w obrębie Łękawa. Obszar objęty planem miejscowym obejmuje teren dawnego ośrodka rekreacyjnego i jest atrakcyjny pod względem lokalizacji zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej lub mieszkaniowej. Obecnie teren należy do prywatnego właściciela, który złożył wniosek o stworzenia podstaw prawnych umożliwiających udostępnienie nowych terenów o wysokich walorach dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w miejsce istniejącej zabudowy letniskowej oraz uporządkowanie i nadanie nowej funkcji terenom do tej pory zaniechanym. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała nakładów finansowych ze strony gminy związanych z realizacją układu komunikacyjnego oraz możliwej konieczności rozbudowy infrastruktury technicznej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Bełchatów uchwały Nr XXI/234/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Teren Słok, obręb Łękawa ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 27 grudnia 2016 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt zmiany planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 marca 2018 r. do 03 kwietnia 2018 r. Dnia 23 marca 2018 r. w Urzędzie Gminy Bełchatów o godz. 12 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą uzyskał pozytywne 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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią część już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej i są już częściowo zagospodarowane. Wyznaczone tereny mają nadać nową funkcję terenom, które wcześniej były zagospodarowane w kierunku rekreacyjnym i posiadają istniejącą infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu samochodowego. Tereny posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej, to jest do wodociągu, kanalizacji oraz sieci elektroenergetycznej.

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

Obecnie sporządzana jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla gminy Bełchatów.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacji zapisów planu będzie wymagała budowa nowych dróg gminnych oznaczonych jako 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D oraz ciągów pieszo-jezdnych, stanowiących inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest sieć wodociągowa, kanalizacyjna oraz elektroenergetyczna.

Realizacja przeznaczenia określonego w planie może wymagać rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej.