

## **Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Gminy Bełchatów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kałdunach i Dobrzelowie**

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr XVIII/185/2016 Rady Gminy Bełchatów z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kałdunach i Dobrzelowie*. Na podstawie tej uchwały w dniu 19.08.2016 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Bełchatów oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Na powierzchni przedmiotowego obszaru obowiązują w części następujące plany miejscowe:

- 1) Uchwała Nr X/108/2003 Rady Gminy Bełchatów z dnia 28 października 2003 r. w sprawie *zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gmin Bełchatów* (Dziennik Urzędowy Woj. Łódzkiego Nr 331 z dnia 11 grudnia 2003 r.). Plan obejmuje część terenu objętego obecnym opracowaniem w obrębie Kałduny, po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 485.
- 2) Uchwała Nr XIII/112/2011 Rady Gminy Bełchatów z dnia 29 września 2011 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Kałduny w gminie Bełchatów* (Dziennik Urzędowy Woj. Łódzkiego Nr 331 z dnia 15 listopada 2011 r.). Plan obejmuje część terenu objętego obecnym opracowaniem w obrębie Kałduny, po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 485. W części zmienia ww. miejscowy plan uchwalony uchwałą Nr X/108/2003 Rady Gminy Bełchatów z dnia 28 października 2003 r.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru jest ochrona przestrzeni obrębu Kałduny i części Dobrzelowa przed presją inwestorską i usankcjonowanie istniejącego charakteru zagospodarowania i użytkowania terenu, co zapewni ład przestrzenny w Gminie. Poza tym zaktualizowanie zapisów obecnie obowiązujących planów w dostosowaniu do aktualnych przepisów, a także wprowadzenie korekt wynikających z rozpoznanych zmian w przestrzeni.

W planie miejscowym zakłada się rozwój terenów zabudowanych, do których należą przede wszystkim tereny mieszkaniowe i usługowe, co związane jest ze zmniejszeniem przestrzeni rolniczej. Wymaga to przeprowadzenia procedury wyłączenia części gleb z produkcji rolnej. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przeprowadzana jest na podstawie przepisów ustawy o ochronach gruntów rolnych i leśnych.

Natomiast rozwój systemu komunikacyjnego wymagał przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zarówno dla usankcjonowania stanu istniejącego (poszerzenia dróg) jak i przeprowadzenia nowych połączeń drogowych.

Poza tym plan zachowuje całą sieć terenów leśnych i zadrzewionych oraz uzupełniających je pól w obecnym stanie i zasięgu, co wpłynie pozytywnie na bioróżnorodność tego terenu i terenów sąsiednich, a także jakość życia mieszkańców.

Ustalenia planu miejscowego zostały wprowadzone po szczegółowym zbadaniu uwarunkowań i analizie zgodnie z zapisem Studium – „Przy sporządzaniu planów miejscowych, każdorazowo należy przeanalizować uwarunkowania przestrzenne

danego terenu w odpowiednim stopniu uszczegółowienia oraz dostosować podane wielkości do zamierzeń przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych". Konieczność korekty terenu wyznaczonego w Studium w największym stopniu dotyczyła terenu lądowiska (na którym dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające tereny zabudowy usługowej). Teren ten wymagał powiększenia w związku ze szczegółowo rozpoznaną dokumentacją, wskazującą na konieczność włączenia do terenu KL dodatkowego obszaru w związku z operacjami startów i lądowań. Konieczność taka zaistniała na podstawie złożonej do drugiego wyłożenia uwagi. Brak na wcześniejszym etapie stosownych wniosków czy innych dokumentów uniemożliwił prawidłowe rozpoznanie potrzeb i zamiarów inwestycyjnych właściciela. Istotnym przy tym jest, iż cały teren, na którym docelowo ustalono teren KL, należy do jednego właściciela i na podstawie jego postulatu została dokonana korekta. Wspomniana zmiana polegająca na wydłużeniu terenu KL w kierunku południowym wynika z ustalonej i wykorzystywanej do chwili uchwalenia planu funkcji i nie stanowi naruszenia ustaleń Studium, w którym nieprecyzyjnie wyznaczono teren lotniska.

Przedmiotowy projekt planu został wykonany w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4, 5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 5 uchwały;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – między innymi poprzez zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej mogącej powodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) prawa własności – zostało spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie własności publicznej pod inwestycje celu publicznego oraz wskazanie komercyjnych przeznaczeń na gruntach prywatnych z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wskazanie w §12 obszarów przeznaczonych na cele publiczne;

Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §11 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego.

Na umieszczone w dniu 19.08.2016 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego wpłynęło w terminie 5 wniosków w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 6 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające w trybie art. 17 ust. 2, które zostały uwzględnione lub częściowo uwzględnione. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 27.10.2017 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 03.11.2017 do 01.12.2017 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy Bełchatów, w dniu 30.11.2017 roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęło 10 uwag, które zostały uwzględnione lub nieuwzględnione bądź częściowo uwzględnione, częściowo nieuwzględnione.

W związku z faktem, iż uwzględnienie uwag wymagało wprowadzenia zmian mających wpływ na ustalenia planu, zapewniono możliwość powtórnego udziału społeczeństwa poprzez ponowne wyłożenie. Ogłoszenie ukazało się 19.01.2018 r., plan był wyłożony w dniach od 26.01.2018 do 23.02.2018 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 22.02.2018 r. W terminie składania uwag wpłynęło 8 uwag, które częściowo uwzględniono, częściowo nieuwzględniono. Wobec powyższego niezbędne było kolejne wyłożenie przedmiotowego planu do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się 16.03.2018 r., termin wyłożenia określono na 23.03.2018 – 20.04.2018 r., dyskusję publiczną przewidziano na 20.04.2018 r.;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz §5 pkt 2 dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione

w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem.

Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §10 uchwały ustalenia;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej, a także zapewnienie rezerwy terenów zieleni w odpowiednim stosunku dla struktury zurbanizowanej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina Bełchatów nie posiada aktualnej oceny aktualności studium i planów miejscowych.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń przedmiotowego planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa się w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.

Procedura formalno–prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 353 ze zm.). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03.11.2017 roku do 01.12.2017 roku, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 30.11.2017 roku. W obowiązkowym terminie, tj. do dnia 15.12.2017 roku wpłynęło 10 uwag, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Bełchatów. Uwzględnienie 5 uwag w całości lub w części spowodowało konieczność wprowadzenia korekty projektu planu a w konsekwencji ponowienia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ogłoszenie ukazało się 19.01.2018 r., plan był wyłożony w dniach od 26.01.2018 do 23.02.2018 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 22.02.2018 r. W terminie

składania uwag wpłynęło 8 uwag, które częściowo uwzględniono, częściowo nieuwzględniono. Wobec powyższego niezbędne było kolejne wyłożenie przedmiotowego planu do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się 16.03.2018 r., termin wyłożenia określono na 23.03.2018 – 20.04.2018 r., dyskusję publiczną przewidziano na 20.04.2018 r.;

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bełchatów, (uchwała Nr XII/99/2011 Rady Gminy Bełchatów z dnia 2 września 2011 roku, zmieniona uchwałą Nr XXXVIII/366/2017 z dnia 12 września 2017 roku), przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój obrębu Kałduny i części Dobrzelowa.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy Bełchatów w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.