

UZASADNIENIE

zmiany uchwały Nr XXXIV/166/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragmenty wsi Bonarów, gmina Słupia oraz uchwały Nr XXXIV/160/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragmenty wsi Gzów, gmina Słupia

Na podstawie uchwały Nr XXIV/139/2021 Rady Gminy Słupia z dnia 18 maja 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/166/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragmenty wsi Bonarów, gmina Słupia oraz uchwały Nr XXXIV/160/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragmenty wsi Gzów, gmina Słupia (co należy rozumieć jako przystąpienie do zmiany planu obowiązującego dla fragmentów wsi Bonarów i planu obowiązującego dla fragmentów wsi Gzów) podjęto czynności planistyczne w przedmiotowym zakresie. Cel przystąpienia do zmiany planu zawarty był w uzasadnieniu do w.w. uchwały. Na tym etapie określony został zakres niezbędnych prac planistycznych oraz analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w zmianie planów z ustaleniami studium.

Przystąpiono do zmiany uchwały Nr XXXIV/166/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku (zmiany planu) dla fragmentów wsi Bonarów oraz uchwały Nr XXXIV/160/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku (zmiany planu) dla fragmentów wsi Gzów, ponieważ ich postanowienia uniemożliwiają realizację w terenach przeznaczonych pod zabudowę rolniczą z mieszkaniowo - usługową (symbol RMj) oraz w terenach zabudowy rolniczej (symbol RM) na działce budowlanej w gospodarstwie rolnym, drugiego budynku mieszkalnego. Potrzeba budowy drugiego budynku mieszkalnego niejednokrotnie jest niezbędna dla młodego pokolenia rolników, bądź dla podniesienia standardu zamieszkania. Definicja przeznaczenia – zabudowa rolnicza z mieszkaniowo-usługową (symbol RMj) w lit. a oraz dla zabudowy rolniczej (symbol RM), stanowi o „budynku mieszkalnym” wchodzącym w skład obiektów zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, dlatego dokonano w przeznaczeniu tych terenów zmianę zapisu z „budynku mieszkalnego” na „budynki mieszkalne”, nie dokonując zmiany pozostałej treści przeznaczenia tych terenów. Zmiana omawianych uchwał podyktowana jest także potrzebą dostosowania zapisów tych uchwał do możliwości sytuowania budynków mieszkalnych w obrębie działki budowlanej w terenach o przeznaczeniu RMj – zabudowa rolnicza z mieszkaniowo-usługową, w głębi działek budowlanych. Zapis nakazujący lokalizację budynków mieszkalnych w pasie terenu o szerokości maksymalnie do 30,0 m od pasa drogowego, ogranicza możliwość budowy budynku mieszkalnego w głębi działki, co dotyczy głównie działek już zabudowanych. Zabudowa tych wsi skupiona jest w styczności z pasem drogowym, dlatego ewentualna budowa nowego budynku wymaga odsunięcia w głąb działki budowlanej, ale przytoczony zapis wyklucza taką możliwość. Zmiana uchwał polega na skreśleniu ustaleń wprowadzających omawiane ograniczenie.

Zmiana uchwały Nr XXXIV/166/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku (zmiany planu) dla fragmentów wsi Bonarów, podyktowana jest także potrzebą zmiany obowiązującej linii zabudowy (ustalonej dla jednego terenu) na nieprzekraczalną linię zabudowy. Ustalona obowiązująca linia zabudowy dotyczy tylko budynków mieszkalnych, co w sytuacji budowy drugiego budynku mieszkalnego, przy lokalizacji w linii obowiązującej innych budynków jest niemożliwe, a ustalenie obowiązującej linii zabudowy uniemożliwia usytuowanie budynku mieszkalnego w głębi działki. W związku z tym zmiana polega na wyeliminowaniu z uchwały ustaleń dotyczących obowiązującej linii zabudowy, a w odniesieniu do rysunku planu nr 1 wprowadzono ustalenie, które linie zabudowy – obowiązujące interpretuje jako linie zabudowy – nieprzekraczalne.

Powyższe zmiany wprowadzone do uchwały Nr XXXIV/166/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku (zmiany planu) dla fragmentów wsi Bonarów oraz do uchwały Nr XXXIV/160/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku (zmiany planu) dla fragmentów wsi Gzów, nie skutkują potrzebą modyfikacji pozostałych jej ustaleń, w tym rysunków planu, poza rysunkiem planu nr 1, na którym wprowadzono zmianę w zakresie brzmienia linii zabudowy.

Reasumując, zmiana dokonana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które zostały sporządzone tak jak i niniejsza zmiana w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie uniemożliwia realizacji postanowień tych planów. Istota zmiany (wyżej omówiona) nie dotyczy: zmiany przeznaczenia terenów, poza dopuszczeniem możliwej realizacji większej ilości budynków mieszkalnych w gospodarstwie rolnym, rozszerzenia katalogu inwestycji, w tym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko, ani podstawowych zasad i warunków zagospodarowania oraz standardów urbanistycznych.

Zgodność ze studium.

Zmiana planów ograniczona tylko do modyfikacji ustaleń uchwał, pod kątem umożliwienia posadowienia budynków mieszkalnych w większej odległości od drogi publicznej niż tylko w pasie do 30,0 m, zmiany linii zabudowy obowiązującej na nieprzekraczalną oraz dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych, a nie budynku mieszkalnego, w zabudowie w gospodarstwie rolnym nie ma odniesienia do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/171/14 Rady Gminy Słupia z dnia 31 stycznia 2014 roku, zarówno w zakresie kierunków zagospodarowania i przeznaczenia jak i wymogów i zasad zagospodarowania, dlatego stwierdza się, że niniejsza zmiana uchwał nie narusza ustaleń studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ÷ 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po podjęciu przez Radę Gminy Słupia uchwały Nr XXIV/139/2021 Rady Gminy Słupia z dnia 18 maja 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/166/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragmenty wsi Bonarów, gmina Słupia oraz uchwały Nr XXXIV/160/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragmenty wsi Gzów, Wójt Gminy Słupia informację o podjęciu uchwały intencyjnej zamieścił w prasie lokalnej z dnia 22 lipca 2021 roku, w BIP Urzędu Gminy w Słupi, na tablicy informacyjnej w budynku urzędu gminy, na śłupie ogłoszeniowym we wsi Bonarów i Gzów oraz zawiadomił na piśmie odpowiednie instytucje i organy. Do 16 sierpnia 2021 roku określono termin składania wniosków i uwag. W określonym terminie nie wpłynęły wnioski i uwagi.

Na podstawie art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) Wójt Gminy Słupia wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi i Państwowej Powiatowej Inspekcji Sanitarnej w Skierniewicach o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Skierniewicach uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszej zmiany planu. Wójt Gminy podał do publicznej wiadomości informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko niniejszej zmiany planu wraz z uzasadnieniem odstąpienia, w formie ogłoszenia w prasie lokalnej z dnia 3 lutego 2022 roku, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w budynku urzędu gminy. W związku z odstąpieniem od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego dokumentu, nie była sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, ponieważ zgodnie z definicją strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko jest jednym z postępowań w jej ramach. Ponadto odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutkuje brakiem obowiązku dopełnienia postępowań, zgodnie z wymienioną wyżej ustawą tzw. środowiskową: uzgodnienia stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, uzyskania opinii wymaganych tą ustawą, zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu, a tym samym brakiem uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu (na podst. art. 42 pkt 2) i podsumowania, o którym mowa w art. 55 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy „środowiskowej”.

Wójt Gminy Słupia sporządzając projekt zmiany uchwał analizował wnioski jakie zgłosiły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz warunki społeczne, walory ekonomiczne i zapisy studium. Ustalając niezbędny zakres zmiany planów, ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego, a w tym przypadku w odniesieniu do możliwości budowy drugiego budynku mieszkalnego w zabudowie w gospodarstwie rolnym, sytuowania budynków mieszkalnych i w pojedynczych przypadkach użyteczności publicznej w odległości większej niż 30,0 m od drogi publicznej – gminnej, powiatowej i większej niż 10,0 m jak stanowiła obowiązująca linia zabudowy. Wykazany powyżej zakres zmiany planów, pozwala na efektywność wykorzystania istniejącego zagospodarowania przestrzeni, wpływając tym samym na walory ekonomiczne przestrzeni. Możliwość budowy budynku mieszkalnego czy usługowego w większej odległości od drogi publicznej niż wymienione ograniczenia (max. 30,0 m i obowiązująca linia zabudowy) skutkuje zaspokojeniem potrzeb interesu prywatnego, w tym zapewnienia potrzeb mieszkaniowych młodego pokolenia bądź podniesienia standardów zamieszkania budując nowy dom na działce budowlanej, nie naruszając przy tym interesu osób

trzecich. Skala i zakres omawianej zmiany planów nie wpływa: na potrzeby interesu publicznego, na ład przestrzenny, w tym urbanistykę i architekturę oraz na walory architektoniczne i krajobrazowe, ponieważ modyfikacja ustaleń planów obowiązujących nie dotyczy architektury budynków i ich gabarytów, a także nachylenia połąci dachowej, czyli nie dotyczy standardów urbanistycznych przekładających się na ład przestrzenny, walory krajobrazowe itp.. Uzgodnienie przez właściwe organy (RDOŚ i PPIS) odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany uchwał, świadczy o braku wpływu omawianego dokumentu na środowisko szeroko pojęte tj. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, co wykazano w piśmie przewodnim do wymienionych organów, tak więc nie zachodziła potrzeba dostosowania ustaleń zmiany planu do tych wymogów.

Niewielka modyfikacja (zarówno ilościowa jak i merytoryczna) ustaleń uchwały Nr XXXIV/166/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku oraz uchwały Nr XXXIV/160/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 roku, wykazana powyżej, która będzie się odnosiła raczej do pojedynczych przypadków lokalizowania budynków mieszkalnych w głębi działki budowlanej, czy budowy drugich domów w obrębie gospodarstwa rolnego w wyznaczonych terenach o symbolu RMj i RM (w tym drugim przypadku dotyczy tylko możliwości budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego), nie dotyczy pozostałych, poza wymienionymi, wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawartych w art. 1 ust. 2 ÷ 4.

Projekt zmiany uchwał w omówionej wersji poddany jest procedurze opiniowania i uzgadniania, wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie poddano zawiadomieniu na etapie przystąpienia do zmiany uchwał ani opiniowaniu/uzgodnieniu z właściwym operatorem gazociągów, ponieważ tereny objęte zmianą nie znajdują się w strefie gazociągów (dla których wymagane jest zaopiniowanie), oraz z gminą Rogów, ponieważ tereny objęte zmianą nie graniczą z obszarem tej gminy. Dokonano uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, pomimo że ustalenia dla terenu, który przylega do obszaru kolejowego zostały zmienione tylko w zakresie dopuszczenia możliwości budowy drugiego budynku mieszkalnego w zabudowie w gospodarstwie rolnym, nie obejmują zmiany w zakresie sytuowania budynków w stosunku do obszaru kolejowego ustalonego zmienianą uchwałą, tak więc niniejsza zmiana nie ma wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego.

Postępowanie na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwał, związane z ogłoszeniem i obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia ich zmiany, informacja podana do publicznej wiadomości o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany uchwał, szczegółowe niniejsze uzasadnienie poddane razem z projektem zmiany uchwał procedurze opiniowania i uzgadniania, zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad zmianą uchwał, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Wójt Gminy Słupia w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia i planów miejscowych obowiązujących dla obszaru gminy Słupia, dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słupia, ocenił postępy w opracowaniu planów miejscowych. Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawił Radzie Gminy Słupia. Rada Gminy Słupia uchwałą Nr XV/80/16 z dnia 24 lutego 2016 roku przyjęła wyniki analiz i uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia przyjęte uchwałą Nr XXXIII/171/14 Rady Gminy Słupia z dnia 31 stycznia 2014 roku, oraz obowiązujące dla obszaru gminy plany miejscowe za aktualne. Jednocześnie w uchwale Rada Gminy zobowiązała Wójta Gminy Słupia do skutecznego sporządzania planów miejscowych, ewentualnie zmiany obowiązujących planów miejscowych, mając na względzie bieżące potrzeby wynikające z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy i polityki przestrzennej gminy, w tym wynikających z zgłoszonych wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.

Wyniki analiz nie stanowiły o potrzebie sporządzenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych i kolejności ich opracowywania. Wobec powyższego należy uznać, że sporządzenie projektu zmiany uchwał jest zgodne z wynikami analiz i z w.w. uchwałą, która między innymi stanowi o sporządzaniu planów miejscowych stosownie do potrzeb.

W kwestii sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania uznaje się że zakres zmiany uchwał nie przekłada się na tę problematykę.

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

Do projektu zmiany planu Wójt Gminy Słupia sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planów miejscowych. Prognoza stanowi, że realizacja ustaleń zmiany planów, nie skutkuje obciążeniem finansów publicznych. Nie wystąpią dochody gminy, które byłyby efektem realizacji ustaleń zmiany planów.

