

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr Rady Gminy Widawa z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek położonych w miejscowości Widawa, w gminie Widawa.**

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846)./

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminy ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Widawa w gminie Widawa jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XL/208/20 Rady Gminy Widawa z dnia 7 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Widawa, w gminie Widawa, zmieniona uchwałą Nr LXVII/367/22 Rady Gminy Widawa z dnia 31 maja 2022 r.

Zmiana uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polegała na zmniejszeniu zasięgu obszarów objętych planem, w szczególności w obszarze dolinym rzeki Nieciecz. Ma to związek z wyznaczeniem dla wskazanej obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i związanych z tym ograniczeń w lokalizacji zabudowy.

Ustala się, że przeznaczenie terenów w projekcie planu miejscowego ustalono zgodnie z wytycznymi studium, biorąc pod uwagę dopuszczalne funkcje.

Uznaje się, iż drobne rozbieżności z granicami obszarów wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widawa (w ramach terenów 1MNU, 14MN, 25MN) wynikające z obecnego zainwestowania (istniejące budynki mieszkalne, usługowe), nie naruszają ustaleń studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest bowiem opracowaniem o stopniu szczegółowości pozwalającym na określenie generalnej polityki przestrzennej gminy, nie zaś dokumentem ściśle ustalającym granice terenów oraz sposób ich zagospodarowania i użytkowania.

W rozdziale 4, zatytułowanym „Interpretacja zapisów ustaleń studium” zapisano między innymi:

„Ustalenia zawarte w tekście i rysunkach Studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, ale nie są ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów”.

W obszarach objętych planem wyznaczono drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami. Po weryfikacji dostępu działek budowlanych do dróg publicznych, stwierdza się brak ekonomicznego uzasadnienia

dla tworzenia nowych dróg publicznych. Wskazane drogi wewnętrzne stanowią własność gminy.

Ze względu na ochronę gruntów rolnych na obszarach, dla których nie uzyskano zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trakcie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowościach: Brzyków, Chociw, Chrusty, Dąbrowa Widawska, Górki Grabińskie, Józefów Widawski, Łazów, Osieczno, Ochle, Patoki, Rogóżno, Restarzew Środkowy, Restarzew Cmentarny, Siemiechów, Wielka Wieś A, Wielka Wieś B, Widawa, Wola Kleszczowa, Zawady, Kolonia Zawady, Zborów wyznaczono teren 4RM (na gruntach rolnych klasy IIIa). Ze względu na fakt, że pozostałe tereny są położone w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widawa przyjęto w 2005 r., czyli w czasie, gdy w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin nie było obowiązku podejmowania tematyki odnawialnych źródeł energii. Obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dają możliwość wyznaczania w planach terenów, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW bez konieczności wskazywania takich obszarów w studium. Jednakże, na co zwraca uwagę w swojej opinii Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, w przypadku, gdy w studium brak jest ustaleń co do możliwości realizacji tego rodzaju inwestycji ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje możliwość dopuszczenia w planie wyłącznie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii spełniających warunki mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

Celem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) reakcja na najpilniejsze potrzeby gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ustalenie terenów zabudowy w zgodzie z polityką przestrzenną gminy, zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy, w sposób przedstawiony w poniższej tabeli.

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
1.	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu z ustaleniem wymagań dotyczących architektury
2.	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie linii zabudowy oraz gabarytów obiektów
3.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	w projekcie planu miejscowego zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko a dopuszcza się uwzględniając przepisy odrębne, w szczególności odnoszące się do Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem: a)chowu i hodowli norek, b)chowu i hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40DJP; obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, ze względu na ochronę gruntów rolnych, wyznacza się tereny RM

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
4.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustalenie stref ochrony konserwatorskiej dla obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków a także stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych
5.	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	ustalenie zasad ochrony środowiska, ustalenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
6.	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium
7.	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną
8.	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiałyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń
9.	potrzeby interesu publicznego	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, ustalenie stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
10.	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
11.	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	obwieszczenia o możliwości składania wniosków
12.	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
13.	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, w tym określenie sposobu zaopatrzenia w wodę

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył 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, zawarte m. In. w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony, zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co wyjaśnia poniższa tabela.

Lp.	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
1.	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Lp.	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	decyzje o lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej zapadły w trakcie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
3.	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów

Lp.	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
4.	dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy to 06 marca 2017 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217).

Zgodnie z Konwencją, o której wyżej, uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

Wykonywanie przedmiotowego planu nie wymaga adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

Przedmiotowy plan nie zawiera też ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej:
 - a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
 - b) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
 - c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
 - d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 i 1495),
 - e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej – wymagania określone w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:
 - a) obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2017 r. poz. 1824), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
 - b) instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,
 - c) zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku

- zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
- d) zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

Plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego należy się spodziewać wpływów związanych z podatkiem od nieruchomości. Wydatków zaś będzie wymagało uzbrojenie terenu oraz wykup nieruchomości pod drogi publiczne.