

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Żychlinie uchwałą Nr XLI/221/18 z dnia 30 stycznia 2018 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin.

Przedmiotowy obszar składa się z dwóch terenów. Pierwszy z nich położony jest w obrębie Dobrzelin przy skrzyżowaniu ulic Kasztanowej i Wagowej; obejmuje on swoim zasięgiem działki o nr ewid. 55/24 i 55/25 o powierzchni ok. 4,8 ha. Grunty zlokalizowane w jego granicach oznaczone są jako N – nieużytki, a cały teren porośnięty jest nieuporządkowaną roślinnością. Na jego powierzchni stwierdzono występowanie warstwy odpadów poprodukcyjnych z cukrowni oraz pozostałości z okolicznych budów. Teren podzielony jest na dwie części przez przepływający rów melioracyjny. W jego sąsiedztwie znajdują się grunty rolne, teren przemysłowy związany z działalnością cukrowni oraz nieliczne domy jednorodzinne. Drugi z terenów zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Żychlin, przy ul. 1 Maja. Obejmuje on działki o nr ewid. 627/3 i 627/12, a jego powierzchnia również wynosi ok. 4,8 ha. Cały teren zakwalifikowany jest w ewidencji gruntów jako grunty orne i obecnie jest użytkowany rolniczo. Jego sąsiedztwo stanowią inne grunty rolne oraz zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Obszar objęty Planem obejmuje tereny będące własnością gminy Żychlin, które zostały objęte odpowiednio Kompleksem 3 i Kompleksem 1 Podstrefy Żychlin Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1024).

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin ma głównie służyć umożliwieniu realizacji inwestycji prywatnych objętych Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną związanych z produkcją, składowaniem i magazynowaniem oraz świadczeniem usług. Dodatkowo, na części obszaru planowane jest również umiejscowienie stacji gazowej, stanowiącej źródło zasilania projektowanej sieci gazowej gminy Żychlin.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz dokonał analizy dotyczącej przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin. W wyniku analizy stwierdzono, że zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz, że przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Poszczególne jej etapy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- Burmistrz Gminy Żychlin w dniu 12 lutego 2018 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 16 marca 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy

w Żychlinie, ul. Barlickiego 15, 99-320 Żychlin. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy w Żychlinie nie wpłynął żaden wniosek.

- Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.
- W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:
 - a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy w Żychlinie, a także w postaci elektronicznej: opatrzonej bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień jako końcowy termin ich składania;
 - b) organem właściwym do rozpatrzenia uwag;
 - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień

W dniu przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia W przewidzianym okresie, tj. w dniach od do do Urzędu Gminy w Żychlinie nie wpłynęła żadna uwaga.

- Radzie Miejskiej w Żychlinie przedstawiono do uchwalenia *projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1.1 i 1.2 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu. Ze względu na brak w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odstąpiono od rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalenia planu przez radę gminy może nastąpić po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W celu stwierdzenia ww. zgodności dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin*, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w *zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin* dla obszaru objętego planem wskazano funkcje:
 - a) dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obr. Dobrzelin - tereny potencjalnego rozwoju i przekształceń wg dominującej funkcji produkcyjno - składowej, baz i magazynów, w tym Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna, ustalono również przekształcenie i zagospodarowanie terenu,
 - b) dla działki nr ewid. 627/3 w obr. miasto Żychlin - tereny potencjalnego rozwoju i przekształceń wg. dominującej funkcji związanej z usługową działalnością gospodarczą; przedmiotowe działki zakwalifikowane zostały jako mienie komunalne do zagospodarowania, intensyfikacji promocji miasta, należące do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
 - c) dla działki nr ewid. 627/12 i fragmentu działki nr ewid. 627/3 w obr. Miasto Żychlin – pas terenu dla projektowanych odcinków podstawowego układu komunikacyjnego;
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia:

- a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (**PU**),
- b) teren rolniczy (**R**),
- c) teren drogi publicznej zbiorczej (**KDZ**).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin* nie narusza ustaleń zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin*, przyjętej uchwałą Nr XXXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jaki na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony powierzchni ziemi oraz wprowadzenie stref zieleni w sąsiedztwie rowów melioracyjnych położonych w obrębie obszaru oraz w jego sąsiedztwie; w ramach przygotowań do prac nad planem na terenie w Żychlinie stwierdzono występowanie gruntów rolnych III klasy. Są one jednak położone w granicach administracyjnych miasta Żychlin w związku z czym nie podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie ich na cele nierolnicze i nieleśne nie wymaga zatem uzyskania zgody właściwego ministra do spraw rozwoju wsi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony ekspozycji położonego poza obszarem zespołu przemysłowego Cukrowni „Dobrzelin”. Zabytkowy zespół położony jest w odległości ok. 400 m na południowy – wschód od granic obszaru. W jego skład wchodzi m.in. budynek dyrekcji, rafineria i komin, stanowiący dominantę wysokościową tej części gminy. Cały zespół, a także jego ww. elementy zostały ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Żychlin, prowadzonej na podstawie Zarządzenia Nr 95/17 Burmistrza Gminy Żychlin z dnia 17 października 2017 roku w sprawie prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Żychlin. Ustalenia planu uwzględniają sąsiedztwo zabytkowego zespołu - ograniczają wysokość projektowanej zabudowy i rodzaje materiałów budowlanych możliwych do użycia przy jej realizacji. Tym samym nowe obiekty budowlane nie będą stanowić konkurencji dla budynków cukrowni, a komin pozostanie dominantą krajobrazu miejscowości.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji nowych inwestycji przynoszących korzyści ich właścicielom i wiążących się z powstawaniem nowych miejsc pracy m.in. dla mieszkańców gminy;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego na całym obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od do w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Żychlinie,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu,
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy w Żychlinie;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ponadto, dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy - prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu. Zakres sporządzanego dokumentu jest również zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przy sporządzaniu projektu planu organ uwzględnił zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – intensyfikację zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym dostęp do dróg publicznych, w granicach obszarów wskazanych

- w Studium; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru zabudową produkcyjną, składami, magazynami oraz zabudową usługową;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem stanowi niewielkie fragmenty gminy, na których nie wyznaczono nowych dróg publicznych. Są one jednak położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, po których biegną trasy publicznego transportu zbiorowego lub możliwe jest tam ich poprowadzenie;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację poszerzenia drogi zbiorczej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
 - 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej stanowią rozszerzenie zasięgu terenów już zabudowanych, posiadają dostęp do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej pozwalające na obsługę zabudowy zarówno istniejącej jak i projektowanej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz Gminy Żychlin dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Jej wyniki przekazał Radzie Miejskiej w Żychlinie. W dniu r. Rada Miejska w Żychlinie, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żychlin.

We wnioskach z analizy wskazano,

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, iż nie wystąpią wpływy do budżetu Gminy z tytułu renty planistycznej (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobierana w ciągu 5 lat od uchwalenia planu w przypadku zbycia nieruchomości). Po stronie obciążeń dla budżetu gminy, konieczne będzie pokrycie kosztów ew. poszerzenia drogi zbiorczej w obrębie przeznaczonego na ten cel terenu. Wydatki mogą wygenerować również przedsięwzięcia z zakresu budowy infrastruktury technicznej. Jednak ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.