

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXII/237/2021
RADY MIEJSKIEJ W DRZEWICY

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Gielzów, Radzice Duże i Świerczyna, sporządzonego na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Plan zakłada dalszy rozwój wsi Gielzów, Radzice Duże, Świerczyna w oparciu o ustalenia studium. Wsie o funkcjach typowo rolniczych, obsługujące ludność w podstawowym zakresie usług. Funkcjami rozwojowymi są przede wszystkim: rolnictwo, produkcja rolnicza, hodowlana, przetwórstwo rolne, mieszkalnictwo i usługi turystyczno – rekreacyjne. Plan zakłada dalszy rozwój zabudowy głównie zagrodowej na terenach w otoczeniu już istniejących budynków oraz wzdłuż sieci dróg. Wsie posiadają dogodne połączenie komunikacyjne z miastem Drzewica. Zatem dalszy ich rozwój opierać się będzie na mieszkańcach miasta oraz własnych mieszkańcach. Koniecznym jest zachowanie historycznego układu przestrzennego poszczególnych wsi oraz walorów architektonicznych zabudowy. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej nowej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz zastosowanie materiałów w nawiązaniu do zabudowy historycznej. W planie wprowadzono ograniczenia dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachu, rodzaju pokrycia. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez nie naruszenie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych. Przy kształtowaniu przestrzeni uwzględniono w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne poprzez:

- stworzenie warunków dla koegzystencji funkcji ekologicznej z pozostałymi funkcjami rozwojowymi,
- stworzenie możliwości terenowych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych,
- określenie chronionych elementów środowiska przyrodniczego, głównie gleb chronionych,
- podporządkowanie rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego obszaru wymogom ochrony środowiska przyrodniczego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wsie Gielzów, Radzice Duże, Świerczyna posiadają historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, którą tworzą sieci dróg wraz z zabudową.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o plan gospodarowania odpadami. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony środowiska.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Wprowadzono wymagania wynikające z ochrony zabytków i stanowisk archeologicznych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Dla terenów chronionych akustycznie określono dopuszczalne poziomy hałasu oraz wprowadzono strefę techniczną dla linii elektroenergetycznych. Nie przewiduje się powstanie wibracji. Wymagania udostępniania terenu oraz budynków usługowych dla osób niepełnosprawnych regulują przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są:

- położenie – terenu opracowania jest dogodnie w strefie zurbanizowanej w niedalekiej odległości od ścisłego miasta,
- komunikacja – teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych,
- uzbrojenie – istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej,
- sąsiedztwo – teren zlokalizowany w otoczeniu działek zabudowanych w zależności od położenia działki budynkami mieszkalnymi oraz usługowymi.

Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 20 – 25 zł m².

7) prawo własności:

Tereny należą do osób prywatnych i zasobów gminnych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego:

„Interesie publicznym” – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Plan miejscowy realizuje interes publiczny w zakresie terenów usługowych – szkoła podstawowa oraz terenów sportowo rekreacyjnych, wynikających z realizacji potrzeb rozwoju wsi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego. Tereny objęte planem nie kolidują z istniejącą i planowaną do realizacji siecią infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu do publicznego wglądu oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie opracowywania planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp do nich był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Woda będzie zapewniona z wodociągu gminnego lub w oparciu o ujęcia wód podziemnych.

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez możliwość rozwoju budownictwa zagrodowego, usługowego, produkcyjnego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy i miasta, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy. Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy i Miasta w Drzewicy.

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