

## UZASADNIENIE

zmiany uchwały Nr VII/33/99 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy

Na podstawie uchwały Nr XXX/163/21 Rady Gminy Kowiesy z dnia 22 kwietnia 2021 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany uchwały Nr VII/33/99 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, (co należy rozumieć jako przystąpienie do zmiany planu obowiązującego) 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 planu z ustaleniami studium.

Przystąpiono do zmiany uchwały Nr VII/33/99 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 4 marca 1999 r., ponieważ jej postanowienia uniemożliwiały rozbudowę budynku mieszkalnego w zbliżeniu do krawędzi jezdni drogi powiatowej. Rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego ma na celu podniesienie standardu zamieszkania, jednak z racji małej działki budowlanej i istniejącego usytuowania budynku działania te są ograniczone. Plan miejscowy, o którym mowa, ustala nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków od krawędzi jezdni drogi powiatowej i innych dróg, stosownie do przepisu art. 43 ust.1 ustawy o drogach publicznych. Przedmiotowe ustalenie zawarte jest tylko w uchwale i nie ma przełożenia na rysunek planu, który nie określa linii zabudowy, stąd możliwa jest zmiana tylko uchwały. Art. 43 ust. 2 przytoczonej ustawy o drogach publicznych, dopuszcza w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wyłącznie za zgodą zarządcy danej drogi usytuowanie obiektu budowlanego w odległości mniejszej niż stanowi art. 43. ust 1. W omawianym przypadku właściciel nieruchomości uzyskał zgodę Zarządu Powiatu Skierniewickiego, jako zarządcy drogi powiatowej, na rozbudowę budynku mieszkalnego w odległości mniejszej niż 8,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej. Ponieważ plan miejscowy nie dopuszczał odstępstwa w zakresie ewentualnego zbliżenia do krawędzi jezdni drogi, dlatego skorzystanie z wyżej wymienionej zgody wymaga zmiany uchwały.

Powyższa zmiana wprowadzona do uchwały Nr VII/33/99 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, nie skutkuje potrzebą modyfikacji pozostałych jej ustaleń, w tym rysunków zmiany planu będących do niej załącznikami nr 1-21.

Zmieniający plan został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana planu nie będzie sprzeczna z wymogami obecnej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w trybie której będzie dokonana zmiana, jak również nie uniemożliwi realizacji postanowień zmienianego planu. Istota zmiany (wyżej omówiona) nie dotyczy standardów urbanistycznych wymaganych obecnie w planach miejscowych. Zgodnie z obecną ustawą, w związku z czym planowana zmiana nie wystąpi w sprzeczności z postanowieniami wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani pozostałymi ustaleniami przedmiotowej uchwały.

### Zgodność ze studium.

Zmiana planu ograniczona jest tylko do modyfikacji ustaleń uchwały nr VII/33/99 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 4 marca 1999 r., pod kątem umożliwienia posadowienia (rozbudowy) budynku w mniejszej odległości od krawędzi jezdni drogi publicznej niż stanowi ustalenie dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie zabudowy. Zakres zmiany nie ma odniesienia do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, przyjętego uchwałą nr XXXV/184/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 22 kwietnia 2010 roku, zarówno w zakresie kierunków zagospodarowania i przeznaczenia jak i wymogów i zasad zagospodarowania, dlatego stwierdza się, że niniejsza zmiana planu 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 Kowiesy uchwały stanowiącej o przystąpieniu do zmiany uchwały Nr VII/33/99 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, Wójt Gminy Kowiesy informację o podjęciu uchwały intencyjnej zamieścił w prasie lokalnej z dnia 27 maja 2021 roku, w BIP Urzędu Gminy w Kowiesach, na tablicy informacyjnej w budynku urzędu gminy oraz

zawiadomił na piśmie odpowiednie instytucje i organy. Do 18 czerwca 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 Kowiesy 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 uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszej zmiany planu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Skierniewicach nie zajął stanowiska w terminie (30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia), co uznano za wyrażenie zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu niniejszej zmiany planu. Wójt Gminy Kowiesy podał do publicznej wiadomości informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko niniejszej zmiany planu wraz z odniesieniem do możliwości zapoznania się z uzasadnieniem odstąpienia, w formie ogłoszenia w prasie lokalnej z dnia 8 lipca 2021 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 Kowiesy sporządzając projekt zmiany planu 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 planu (o czym mowa wcześniej), ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu w granicach przepisów prawa, a w tym przypadku w odniesieniu do ustalenia prawem miejscowym podstaw prawnych dla możliwości nadbudowy, przebudowy, rozbudowy budynku w zbliżeniu do krawędzi jezdni drogi powiatowej. Umożliwienie, zmianą uchwały, podjęcia procedury na zbliżenie budynku do krawędzi jezdni drogi powiatowej w jednostkowym przypadku (przepisy o drogach publicznych dopuszczają takie sytuacje tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach) nie ma wpływu na chroniony prawem interes publiczny. Skala i zakres omawianej zmiany planu nie wpływa również na: ład przestrzenny (zmiana dotyczy jednej działki budowlanej, a zbliżenie do drogi będzie w niewielkim zakresie), w tym urbanistykę i architekturę oraz na walory architektoniczne i krajobrazowe, ponieważ modyfikacja ustaleń planu obowiązującego nie dotyczy architektury budynków i ich gabarytów, a także nachylenia połaci dachowej, czyli nie dotyczy standardów urbanistycznych przekładających się na ład przestrzenny, walory krajobrazowe itp.. Uzgodnienie przez właściwe organy odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu, 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. Ponadto uwarunkowania w tym zakresie, głównie dotyczące ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia były analizowane w tym konkretnym przypadku przez zarządcę drogi powiatowej na etapie wyrażenia zgody na zbliżenie budynku do krawędzi jezdni.

Niewielka modyfikacja (zarówno ilościowa jak i merytoryczna) ustaleń uchwały Nr VII/33/99 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 4 marca 1999 r., wykazana powyżej, nie dotyczy pozostałych, poza wymienionymi, wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawartych w art. 1 ust. 2 ÷ 4.

Projekt zmiany planu w omówionej wersji poddany jest procedurze opiniowania i uzgadniania, wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie poddano uzgodnieniu z: Prezesem Transportu Kolejowego, GDDK i A, właściwym operatorem gazociągów występujących na terenie gminy, ponieważ teren, dla którego wprowadzono zmianę w uchwale nie przylega do obszaru kolejowego, w związku z czym niniejsza zmiana nie ma wpływu na

bezpieczeństwo ruchu kolejowego, ani nie przylega do pasów drogowych dróg krajowych, ani nie pozostaje w zasięgu gazociągów, które wymagałyby uzgodnienia.

Postępowanie na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, związane z ogłoszeniem i obwieszczeniem o przystąpieniu do jego sporządzenia, dane przestrzenne tworzone dla niniejszej zmiany planu (lokalizacja przestrzenna obszaru objętego zmianą, w oparciu o rysunki zmiany planu, które są załącznikami do zmienianej uchwały, atrybuty zawierające informacje o akcie itp.), informacja podana do publicznej wiadomości o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu, szczegółowe niniejsze uzasadnienie poddane razem z projektem zmiany planu procedurze opiniowania i uzgadniania, zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, 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 Kowiesy w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy i planów miejscowych obowiązujących dla obszaru gminy Kowiesy, dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kowiesy, ocenił postępy w opracowaniu planów miejscowych. Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawił Radzie Gminy Kowiesy. Rada Gminy Kowiesy uchwałą Nr XX/123/16 z dnia 27 października 2016 roku przyjęła wyniki analiz i uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy przyjęte uchwałą Nr XXXV/184/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 22 kwietnia 2010 roku oraz obowiązujące dla obszaru gminy plany miejscowe za aktualne. Jednocześnie w uchwale Rada Gminy zobowiązała Wójta Gminy Kowiesy do sukcesywnego 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 potrzeb realizacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy czy 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 planu jest zgodne z wynikami analiz i z w.w. uchwałą, która między innymi stanowi o sporządzaniu zmian planów miejscowych stosownie do potrzeb.

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

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

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

## IV. Zmiany wprowadzane do projektu zmiany uchwały w toku jej procedowania.

Na etapie uzgodnień i opiniowania właściwe organy dokonały niezbędnych uzgodnień i opinii, poza Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi. RDOŚ w Łodzi odmówił zarówno uzgodnienia jak i zaopiniowania projektu zmiany uchwały, w związku z rozbieżnościami pomiędzy zakresem uzgodnienia od odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany uchwały a zakresem projektu zmiany uchwały. Występując o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wskazano jednostkową sytuację zbliżenia zabudowy do krawędzi jezdni drogi powiatowej, w oparciu o uzyskaną już zgodę zarządcy drogi. Wskazana sytuacja była przykładem, że taką zgodę można uzyskać, w związku z czym celowym było rozszerzenie możliwości zbliżenia budynków do dróg w innych terenach. W związku ze stanowiskiem RDOŚ w Łodzi, zakres zmiany uchwały ograniczono do pojedynczej działki ewidencyjnej i w takiej wersji projekt zmiany uchwały został poddany ponownemu zaopiniowaniu i uzgodnieniu do RDOŚ w Łodzi. Reasumując, zmiana projektu uchwały ograniczyła zakres terenów, w których możliwe byłoby przysunięcie budynków do dróg tylko do jednej działki ewid. o nr 259 w jednym obszarze we wsi Jeruzal, dlatego stwierdzono, że nie zachodzi potrzeba ponownienia uzgodnień i opinii z innymi organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania, ponieważ zmiana nie narusza ich kompetencji, a wymieniona działka zawierała się w pierwotnej, rozszerzonej wersji zmiany uchwały.

