

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 XXXVII/195/21 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia 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 wymagały niewielkiej korekty w zakresie: infrastruktury technicznej, rozszerzenia katalogu robót budowlanych możliwych do wykonania na istniejących budynkach (w obrębie istniejącej zabudowy), usytuowania budynków w stosunku do granic lasu. Uchwała Nr VII/33/99 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 4 marca 1999 r. zakazuje realizacji budynków w odległości mniejszej niż 50 m od granicy lasu, co skutkuje brakiem możliwości zabudowy niektórych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lasu, nawet w sąsiedztwie lasu zlokalizowanego na własnej działce. Należy podkreślić, że ustalona odległość nie jest uzasadniona ani obowiązującymi przepisami, ani wymogami aktów prawa miejscowego obowiązujących dla prawnych form ochrony przyrody tj. Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki. Ustalenia planu obowiązującego nie obejmują możliwości nadbudowy oraz odbudowy istniejących budynków (aczkolwiek ustalenie w brzmieniu „wymiana” może mieć analogię do obecnego prawnego pojęcia odbudowy) oraz realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków, alternatywnie do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

Reasumując, zmiana uchwały (planu zagospodarowania przestrzennego), nie dotyczy wyznaczania nowych terenów pod zabudowę, nowego przeznaczenia terenów, ani nie będzie obejmowała zmiany warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, poza wymienionymi, które są niezbędne dla funkcjonowania istniejącej zabudowy i podniesienia jej standardów użytkowych. Przedmiotem zmiany planów jest wyeliminowanie wymienionych ograniczeń uniemożliwiających mieszkańcom, w terenach przeznaczonych pod zabudowę (w granicach obowiązywania planu), podejmowania działań inwestycyjnych zgodnie z potrzebami i obowiązującymi przepisami.

Tak więc zmiana ustaleń uchwały została dokonana w zakresie: dopuszczenia wyposażenia działek budowlanych w przydomowe oczyszczalnie ścieków (wprowadzono zapis z odwołaniem do obowiązujących przepisów, które regulują zasady odprowadzania ścieków w sytuacji braku sieci kanalizacyjnej oraz z przyczyn technicznych czy ekonomicznych braku uzasadnienia realizacji sieci kanalizacyjnej), dopuszczenia możliwości nadbudowy i odbudowy istniejących budynków, oraz usytuowania budynków w stosunku do granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast usytuowanie nowych budynków w stosunku do granicy lasów państwowych, zgodnie z wymogami aktów prawa miejscowego obowiązujących dla Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny – wg. planu ochrony BPK wymagana odległość wynosi 25,0 m.

Powyższy wykaz zakresu zmian wprowadzonych 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.

Plan miejscowy, który podlega zmianie, został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast podstawą sporządzenia niniejszej zmiany planu miejscowego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokonana zmiana nie jest sprzeczna z wymogami obecnej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 tylko do modyfikacji ustaleń uchwały nr VII/33/99 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 4 marca 1999 r., pod kątem możliwości budowy w granicach działki budowlanej przydomowej oczyszczalni ścieków, nadbudowy i odbudowy budynków, oraz zasad usytuowania budynków w stosunku do granic lasu, 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 6 stycznia 2022 roku, w BIP Urzędu Gminy w Kowiesach, na tablicy informacyjnej w budynku urzędu gminy oraz zawiadomił na piśmie odpowiednie instytucje i organy. Do 28 stycznia 2022 roku określono termin składania wniosków i uwag. W określonym terminie nie wpłynęły wnioski i uwagi.

Na podstawie art. 48 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 2021 r. poz. 2337 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 oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Skierniewicach uzgodnili 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 24 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 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 budowy w granicach działki budowlanej przydomowej oczyszczalni ścieków alternatywnie do tzw. szamb, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków, oraz możliwości usytuowania budynków w odległości mniejszej niż 50,0 m od granic lasu. Umożliwienie, zmianą uchwały, dokonywania powyższych działań nie ma wpływu na chroniony prawem interes publiczny. Skala i zakres omawianej zmiany planu nie wpływa również na: ład przestrzenny (zmiana nie dotyczy podstawowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów), w tym urbanistykę i architekturę oraz na walory architektoniczne i krajobrazowe, ponieważ modyfikacja ustaleń planu obowiązującego nie dotyczy architektury budynków i ich gabarytów (dopuszczona odbudowa i nadbudowa wymaga uwzględnienia pozostałych wymogów zmienianej uchwały, co dotyczy wysokości budynków, powierzchni zabudowy, parametrów dachów), 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.

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 był procedurze opiniowania i uzgadniania, wymaganej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W procedurze sporządzania niniejszej zmiany planu nie uwzględniono (na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany uchwały i na etapie opiniowania/uzgadniania): Prezesa Transportu Kolejowego, operatora (Polska Spółka Gazownictwa) gazociągu DN 150, ponieważ tereny objęte zmianą nie sąsiadują z obszarem kolejowym, nie znajdują się w zasięgu oddziaływania wymienionego gazociągu. Uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie.

Projekt zmiany planu podlega wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 29 kwietnia 2022 roku do 20 maja 2022 roku. Informacja o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu została podana do publicznej wiadomości w prasie lokalnej z dnia 21 kwietnia 2022 roku oraz poprzez obwieszczenie na stronie BIP Gminy Kowiesy, na tablicy ogłoszeń i na słupie ogłoszeniowym wsi objętych zmianą planu. W dniu 12 maja 2022 roku wyznaczono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do 6 czerwca 2022 roku określono termin składania uwag do projektu zmiany planu.

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, wyłożenie projektu planu wraz z uzasadnieniem do publicznego wglądu, 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.