

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr .... Rady Gminy Mokrsko z dnia ..... 2021 r.**  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszarów położonych w gminie Mokrsko

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11)/

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to akt prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminy ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11).

Przedmiotowa uchwała stanowi zwieńczenie procedury sporządzania planu miejscowego określonej przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr XIV/64/03 Rady Gminy w Mokrsku z dnia 18 grudnia 2003 r. Celem projektu planu jest ustalenie nowego przeznaczenia terenów oraz regulacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego, jako realizacja polityki przestrzennej nakreślonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko, przyjętym w 2016 r.

W toku procedury ustalenia projektu miejscowego planu ulegały zmianom wynikającym z uzyskanych opinii i uzgodnień. Szczególnie istotne zmiany nastąpiły w wyniku uwzględnienia uwag zgłoszonych przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. W celu uzyskania pozytywnego uzgodnienia konieczna była korekta wyznaczonej w projekcie strefy ochrony archeologicznej oraz zasięgu stanowiska archeologicznego.

W odpowiedzi na uwagi Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego skorygowano błędy redakcyjne treści uchwały oraz określono w sposób prawidłowy odniesienia ustaleń uchwały do załącznika graficznego.

W zakresie wspomnianej rozbieżności projektu planu miejscowego z obowiązującym studium uznaje się, że przeznaczenie terenów w projekcie planu miejscowego jest zgodne z wytycznymi studium, biorąc pod uwagę dopuszczalne funkcje uzupełniające; również w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ponieważ studium dopuszcza korektę tych wskaźników na etapie planu miejscowego.

*„Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, **nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie oraz granicach zainwestowania i użytkowania terenów**”.*

Teren 1P – zabudowa produkcyjna wskazany na arkuszu Nr 1 rysunku planu obejmuje swoim zasięgiem istniejącą masarnię wraz z terenem stanowiącym rezerwę pod dalszy rozwój zakładu. Część istniejąca zakładu znajduje się w zasięgu terenu zabudowy zagrodowej, wskazanej w obowiązującym studium. Dla zabudowy zagrodowej studium dopuszcza jednak możliwość lokalizacji zakładów przetwórstwa rolnego, z ograniczeniem oddziaływania do granic własności terenu. Ustalenia projektu planu, poprzez wskazane w projekcie położenie linii zabudowy, zakładają, że rozwój zabudowy produkcyjnej będzie następował w kierunku południowym terenu 1P. Dla spornej części terenu 1P plan umożliwia

de facto działania inwestycyjne w ramach istniejących budynków. Nowe zabudowania w ramach prowadzonej działalnością będą możliwe w części południowej terenu, gdzie obowiązujące studium wskazuje kierunek rozwoju terenów jako zabudowę produkcyjną, składów i magazynów. Uznano, że tym samym spełnione zostaje dopuszczenie wskazane w obowiązującym studium, co do funkcji uzupełniającej terenu zabudowy zagrodowej.

W odniesieniu do uwag dotyczących określenia szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających należy zaznaczyć, że procedowany plan miejscowy obejmuje obszary, na których obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XIV/64/03 Rady Gminy w Mokrsku z dnia 18 grudnia 2003 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/253/18 Rady Gminy Mokrsko z dnia 7 września 2018 r. w których ustalona została klasa oraz szerokości w liniach rozgraniczających dróg składających się na układ komunikacyjny. Zastosowany w niniejszym projekcie sposób opisywania szerokości odcinków dróg wskazanych na poszczególnych arkuszach ma na celu uzyskania jak największej zgodności z już obowiązującym dokumentem. Stąd decyzja o ustalaniu wymiaru drogi w odniesieniu do osi drogi. Zakres dostępności do drogi poszczególnych nieruchomości jest również ściśle powiązany z obowiązującym planem miejscowym. Wskazany w opinii Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego teren 3PU przylega do drogi publicznej gminnej Nr 117057E (znajdującej się poza obszarem objętym projektem planu miejscowego) o szerokości w granicach nieruchomości 10 m. Uznaje się, że droga ta zapewni wystarczające warunki dla obsługi komunikacyjnej planowanych przedsięwzięć w ramach projektowanego terenu.

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.

<b>Lp.</b>	<b>wymogi</b>	<b>sposób realizacji wymogów</b>
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 realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dla inwestycji celu publicznego,  obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego

<b>Lp.</b>	<b>wymogi</b>	<b>sposób realizacji wymogów</b>
4.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustalenie stref ochrony konserwatorskiej
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 uniemożliwiłyby 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
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	obszary planu są zbyt małe, by mieć realny wpływ na transportochłonność układu przestrzennego,  plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	nie dotyczy,  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.	<p>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>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,</p> <p>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</p>	<p>plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,</p>

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Uchwała Nr XLVIII/252/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mokrsko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Mokrsko, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy została podjęta przez Radę Gminy Mokrsko w dniu 7 września 2018 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 niewielki wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, głównie z tytułu wpływów z podatku od nieruchomości i budynków. W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, przewiduje się korzystny dla gminy bilans finansowy.