

**UCHWAŁA NR XL/273/2021
RADY MIEJSKIEJ W DRZEWICY**

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Drzewicy Nr XXIV/188/2020 z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna”, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica wraz ze zmianami, Rada Miejska w Drzewicy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica uchwalonego uchwałą Nr VII/44/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna”, zwaną dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar, położony w obrębie ewidencyjnym Radzice Duże, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 2) linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery umożliwiają identyfikację terenu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 5. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 2 ust. 2, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 2 ust. 2, ze względu na występujące uwarunkowania nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 6. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków, w terenach przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z przebiegiem linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem RM dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, dopuszczając jej nadbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynków położonych pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) pozostałych budowli – 15 m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych.

- 1) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego, szarego;
- 2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia i szkła, pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, grafitowego;
- 4) nakaz pkt. 3 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków, gontów, wiór i strzechy, pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;
- 5) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego lub przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu;
- 3) ustala się ochronę przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolem RM jak terenu przeznaczonego na cele zabudowy zagrodowej;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;
- 5) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Drzewica.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) połączenie obszaru planu z ponadlokalnym i gminnym układem transportowo-komunikacyjnym zapewnia droga powiatowa oznaczona symbolem KDZ;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem RM dopuszcza się, na potrzeby obsługi tego terenu, wyznaczenie nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m;
- 3) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci w terenie oznaczonym symbolem RM pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu lub z ujęcia indywidualnego;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm;
- 3) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) do czasu objęcia terenów siecią kanalizacji deszczowej zastosowanie rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 2) realizację systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne;

4) dopuszczenie lokalizacji małych instalacji o mocy nie przekraczającej 100kW wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 7.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

§ 13. Ustala się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem KDZ.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem RM:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się budynki garażowe;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - a) maksymalna wysokość budynków do 11 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - dla pozostałych budynków dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDZ;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 15%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 13,5 m;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 8.

Ustalenia końcowe

§ 16. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna przyjętego uchwałą nr XLII/292/2014 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 29 października 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r., poz. 4710).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Drzewicy.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Drzewicy

Dorota Maria Wiktorowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/273/2021

Rady Miejskiej w Drzewicy

z dnia 25 listopada 2021 r.



--- granica obszaru objętego planem

RM - tereny zabudowy zagrodowej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/273/2021

Rady Miejskiej w Drzewicy

z dnia 25 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Projekt zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna” wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 20.09.2021 r. do 11.10.2021 r. w Urzędzie Miejskim w Drzewicy. W dniu 1 października 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie składania uwag do dnia 26 października 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna”.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Drzewicy

Dorota Maria Wiktorowicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/273/2021

Rady Miejskiej w Drzewicy

z dnia 25 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Drzewicy rozstrzyga co następuje:

§ 1. Ze względu na istniejące wyposażenie obszaru objętego ustaleniami planu miejscowego w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, inwestycje dotyczące realizacji:

- dróg gminnych wraz z niezbędnymi urządzeniami drogowymi w liniach rozgraniczających tych dróg,
- sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi,

nie będą na tym obszarze realizowane ani finansowane, jako następstwo sporządzenia niniejszego planu.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Drzewicy

Dorota Maria Wiktorowicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/273/2021

Rady Miejskiej w Drzewicy

z dnia 25 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XL/273/2021
RADY MIEJSKIEJ W DRZEWICY

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna”.

Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna” sporządzona została na podstawie Uchwały Nr XXIV/188/2020 Rady Miejskiej w Drzewicy z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna”.

Sporządzenie niniejszej zmiany planu, zwanej dalej planem, ma na celu likwidację rezerwy terenu pod drogę wewnętrzną na działce nr 1008 w obrębie Radzice Duże, gdzie właściciel planuje wprowadzić zabudowę mieszkaniową, która będzie kontynuacją i jednocześnie uzupełnieniem dla sąsiedniej zabudowy zagrodowej. Wspomniana droga w pierwotnym założeniu miała obsługiwać tereny inwestycyjne położone na południe od granicy planu. W związku z tym, że tereny te nigdy nie powstały i nie planuje się ich realizacji, droga nie będzie wykorzystywana do pierwotnie założonych celów. Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna przyjęty Uchwałą Nr XLII/292/2014 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 29 października 2014 r.

Zgodnie z przeprowadzoną „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy i Miasta Drzewica” oraz Uchwałą nr XLIV/334/2018 Rady Miejskiej w Drzewicy z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica, określono możliwość zmian miejscowych planów w każdym wypadku zaistnienia potrzeb i okoliczności przemawiających za ich sporządzeniem. Tak jak to ma miejsce w przedmiotowej zmianie planu. Uchwalenie planu umożliwi realizację planów inwestycyjnych właściciela a tym samym kontynuację sąsiedniego zagospodarowania gruntów poprzez uzupełnienie zabudowy zagrodowej.

Obszar objęty planem położony jest w obrębie ewidencyjnym Radzice Duże. Znajduje się w rejonie o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej zabudowy wiejskiej. Obejmuje swym zasięgiem fragment drogi powiatowej klasy zbiorczej relacji Radzice Duże – Drzewica, która jednocześnie stanowi dla niego obsługę komunikacyjną. W obszarze planu zostały wyznaczone teren zabudowy zagrodowej i teren drogi publicznej klasy zbiorczej (droga powiatowa).

Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów prawnie chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna” opracowana została zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Dla projektu planu uzyskano od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opocznie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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. 247 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miejską w Drzewicy Uchwały Nr XXIV/188/2020 Rady Miejskiej w Drzewicy z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Radzice Duże, Krzczonów i Świerczyna” kolejno:

- ogłoszono dnia 22 stycznia 2021 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego oraz uzyskano uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opocznie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie o projekcie planu do miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt do publicznego wglądu w terminie od 20.09.2021 r. do 11.10.2021 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 01.10.2021 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 26.10.2021 r. W tym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.
- przedstawiono Radzie Miejskiej w Drzewicy projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji, dachów i obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
 - a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - z uwagi na nie występowanie obiektów zabytkowych i dóbr kultury współczesnej, bądź związanych z dziedzictwem kulturowym, nie było żadnych przeciwskażeń aby umożliwić rozwój tych terenów w kierunku zabudowy zagrodowej;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z gminnym i ponadlokalnym układem transportowo-komunikacyjnym poprzez drogę powiatową, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie pod określone funkcje umożliwiające zaspokojenie potrzeb dla rozwoju gospodarczego tego terenu;

7) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami właścicieli gruntów;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

9) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu zróżnicowane przeznaczenie terenów, możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz tereny przeznaczone pod drogi publiczne;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Drzewicy, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, uzyskując uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) wskazanie lokalizacji nowej zabudowy przy istniejącym układzie komunikacyjnym, co minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego;
- 2) kontynuację zabudowy o charakterze zagrodowym jako uzupełnienie już istniejącej zabudowy, co maksymalizuje ewentualne wykorzystanie słabo rozwiniętego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie terenu drogi publicznej o szerokości pozwalającej na utrzymanie istniejącego chodnika, który w przyszłości może być przebudowany i służyć również jako ścieżka rowerowa.

Opracowanie planu miejscowego umożliwi przeznaczenie terenu nim objętego, zgodnie z obowiązującym studium, przepisami odrębnymi oraz oczekiwaniami inwestora. Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie stanowić uzupełnienie zabudowy zagrodowej w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Podczas procedowania planu miejscowego Burmistrz Drzewicy wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie planu miejscowego poprzedzone zostało analizą obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/277/2014 Rady Gminy i Miasta w Drzewicy z dnia 11 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica., dla obszaru objętego planem, na podstawie której stwierdzono iż istnieje możliwość sporządzenia planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium.

Sporządzenie planu uzasadnione jest także ekonomicznie, gdyż wprowadza możliwość lokalizacji nowej zabudowy o charakterze zagrodowym w tym mieszkaniowym. Przedmiotowy plan ponadto ogranicza wydatki związane z budową układu drogowego poprzez wykorzystanie istniejącej drogi publicznej. W przypadku infrastruktury technicznej należy zapewnić utrzymanie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Zaproponowane przeznaczenie terenów uwzględnia również aspekt przyrodniczy, mianowicie nie stanowi zagrożenia dla środowiska co potwierdza uzyskanie uzgodnienia od RDOŚ i PPIS odstępiania od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Uwzględniony także został aspekt społeczny, co potwierdzone jest brakiem uwag do projektu planu po jego wyłożeniu do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Ze względu na położenie obszaru planu przy drodze powiatowej, gdzie już istnieje sieć wodociągowa i kanalizacyjna, można stwierdzić, iż gmina nie poniesie dodatkowych kosztów wynikających bezpośrednio z opracowania przedmiotowego planu poza kosztami administracyjnymi sporządzenia dokumentu.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 2 do uchwały.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Drzewicy

Dorota Maria Wiktorowicz