**Uzasadnienie o którym mowa w art. 15 ust 1 ustawy o pizp.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży będący przedmiotem zmiany, został przyjęty przez Radę Gminy w Dobroniu uchwałą nr XXXVII/271/22 z dnia 31 marca 2022 r. i ogłoszony w Dz. Urzędowy Woj. Łódzkiego poz. 2695 z dnia 11.05.2022 r. i obowiązuje.

Niestety, w okresie jego realizacji dostrzeżone zostały formalne uchybienia w jednym z paragrafów dotyczących stawek procentowych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla nowych terenów w jednostkach A i B (obejmuje sołectwa Dobroń Poduchowny i Zakrzewki), którym ten plan przypisał walory budowlane. Są one przesunięte w tekście i w części zawierają błędne symbole.

Kolejnym zakresem zmiany planu są ustalenia szczegółowe odnoszące się do zabytkowego parku wiejskiego w Dobroniu w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W obecnie obowiązującym planie miejscowym zostały powtórzone ustalenia planu poprzedniego sporządzonego w 2005 r. Okazuje się, że dokładny bilans terenu parku w podziale na powierzchnię biologicznie czynną i inne tereny użytkowane i zagospodarowane jako alejki ziemne, tor do jazdy na rowerze, amfiteatr z placem z kostki, schody, murki ujawnił, że procentowy udział tych powierzchni określony w planie nie odpowiada stanowi rzeczywistemu. Stało się tak dlatego, że procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni pozostałej liczony był łącznie ze stawem parkowym.

Uchwalony w marcu 2022 r. plan miejscowy dla terenu parku wiejskiego w Dobroniu ustalił, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ma wynosić 90 % jego powierzchni. Okazało się jednak, że w planie z 2005 r. do powierzchni parku włączony był staw pozostający w prywatnym, a nie gminnym władaniu. Gminie nie udało się, pomimo podejmowanych prób, pozyskać stawu i włączyć do zasobu komunalnego gminy. Staw pod względem funkcjonalnym i historycznym stanowi integralną część założenia parkowego, jednak w obecnie obowiązującym planie, uwzględniając stan władania i praktycznie brak szans na zmiany w tym zakresie, oznaczono go innym symbolem jako teren wód powierzchniowych. Niestety, odłączenie stawu od powierzchni parkowej wpłynęło na zmniejszenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 85 %. Wymagana jest zatem korekta dotychczasowych ustaleń.

Przedmiotowa zmiana planu nie wymaga korekty załącznika graficznego w postaci rysunku planu.

**1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:**

* wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt zmiany planu nie wprowadza w tym zakresie żadnych zmian w stosunku do dotychczasowego dokumentu.
* walory architektoniczno-krajobrazowe. Jak wyżej, tj. Projekt zmiany planu nie wprowadza w tym zakresie żadnych zmian w stosunku do dotychczasowego dokumentu.
* wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Projekt zmian planu miejscowego nie wprowadza w tym zakresie żadnych zmian do dotychczasowego dokumentu. Koryguje jedynie procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej i pozostałej w stosunku do obszaru parku wiejskiego w Dobroniu w granicach władania przez gminę. Z kolei korekta dotycząca stawek procentowych nie dotyczy zagadnień ochrony środowiska.
* wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Projekt zmiany planu nie ingeruje w dotychczasowe obowiązujące ustalenia planu. Nadal aktualnymi są wszystkie działania określone w odrębnym dokumencie jakim jest Projekt rewaloryzacji parku wiejskiego w Dobroniu opracowany w 2010 r. do którego odnoszą się ustalenia obowiązującego dokumentu.
* obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zmiana planu nie dotyczy tej problematyki.
* wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Zmiana planu nie dotyczy tej problematyki.
* walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalenia projektu w zakresie stawek procentowych ma wpływ na finanse gminy oraz właścicieli gruntów położonych na terenach, dla których ustala się stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
* prawo własności. Obszar objęty zmianą planu na terenie o symbolu A.1ZP stanowi własność komunalną gminy, zaś tereny, dla których ustala się stawki procentowe – stanowi własność prywatną.
* potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Zmiana planu nie dotyczy tej problematyki.
* potrzeby interesu publicznego. Dotyczą one terenu parku wiejskiego stanowiącego obszar przestrzeni publicznej.
* potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Zmiana planu nie dotyczy tej problematyki.
* zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco w poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i u sołtysów. W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, odbędzie się dyskusja publiczna, a tekst zostanie zamieszczony na stronie internetowej gminy.
* zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
* potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Zmiana planu nie dotyczy tej problematyki.
* realizacja zakładanych planem funkcji na obszarze objętym planem nie wpłynie na wzrost transportochłonności układu przestrzennego.
* proponowane w planie rozwiązania nie utrudnią urządzenia ścieżek rowerowych i chodników wzdłuż dróg publicznych.
* projekt zmiany planu nie wpłynie na strukturę przestrzenną obszaru nim objętego, nie wpłynie też na zachowanie zgodności z polityką przestrzenną gminy Dobroń określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2020 r.,

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

Gmina Dobroń ma aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XIX/144/2020 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r. Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium.

W obecnej kadencji Rada Gminy w Dobroniu nie zajmowała się jeszcze oceną aktualności studium i obowiązujących na terenie gminy Dobroń planów miejscowych. Materiał dotyczący tej problematyki jest przygotowany i zostanie przedłożony Radzie Gminy w kwietniu br.

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

Realizacja planu generalnie nie wpłynie w jakikolwiek sposób na wydatki gminy na cele publiczne. Może się jednak przyczynić do wzrostu dochodów do budżetu gminy po ustaleniu prawidłowych stawek procentowych dla terenów, które zmieniły przeznaczenie z rolnego na budowlane. Wydatki i szacowane korzyści dla budżetu gminy są zawarte w prognozie finansowej planu.