

UCHWAŁA NR LXXI/395/24 RADY GMINY PĄTNÓW

z dnia 15 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku w Pątnowie w gminie Pątnów

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), w nawiązaniu do uchwały Nr LX/333/23 Rady Gminy Pątnów z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku w Pątnowie w gminie Pątnów, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pątnów zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/265/18 Rady Gminy Pątnów z dnia 30 maja 2018 r., Rada Gminy Pątnów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku w Pątnowie w gminie Pątnów.

2. Plan obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000 z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pątnów, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pątnów o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pątnów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania dla publicznego parku w Pątnowie (w części stanowiącego fragment zabytkowego parku dworskiego), uwzględniających walory przyrodniczo-kulturowo-krajobrazowe obszaru oraz jego powiązania funkcjonalne z otoczeniem, które umożliwią utworzenie wraz z sąsiednim stadionem kompleksu rekreacyjno-sportowego dla mieszkańców gminy.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pątnów zatwierdzone uchwałą Nr XXXIX/265/18 Rady Gminy Pątnów z dnia 30 maja 2018 r.;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 linią rozgraniczającą oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu;

- 7) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 10) **ciągu pieszo-rowerowym** – należy przez to rozumieć trasę służącą przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów, z możliwością przebiegu ciągu w ramach: chodnika z możliwym dopuszczeniem ruchu rowerowego, wydzielonych dróg pieszo-rowerowych lub dróg rowerowych;
- 11) **obiekcie sezonowym** – należy przez to rozumieć budynki i budowle o charakterze usługowym, wznoszone na okres nie dłuższy niż cztery miesiące, nie związane trwale z gruntem, takie jak kioski i stoiska w otwartej przestrzeni, estrady, wypożyczalnie sprzętu sportowego, budowle służące rozrywce i obsłudze imprez masowych, punkty gastronomiczne i inne;
- 12) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo - literowe oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) strefy o zróżnicowanym charakterze:
 - a) strefa zieleni niskiej,
 - b) strefa zieleni wysokiej,
 - c) strefa otoczenia stadionu położonego poza obszarem objętym planem;
- 6) elementy kompozycji przestrzennej:
 - a) oś widokowa – wgląd na zabytkowy dwór wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) skarpy do zachowania,
 - c) układ wodny do renowacji z ewentualnym odtworzeniem;
- 7) park wpisany do gminnej ewidencji zabytków – fragment w obszarze objętym planem.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. 1. W granicach obszaru objętego planem **teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania** stanowi wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **IZP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 4.

§ 6. 1. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez zagospodarowanie uwzględniające specyfikę obszaru obejmującą położenie w dolinie ciek, fragment zabytkowego parku dworskiego, bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego dworu, stadionu oraz dostosowanie do współczesnych potrzeb użytkowników;
- 2) ustala się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru poprzez wskazanie w obrębie parku oznaczonych na rysunku planu:
 - a) stref o zróżnicowanym charakterze uwzględniających istniejące zagospodarowanie,
 - b) elementów kompozycji przestrzennej, w tym układu wodnego – dawnych stawów wskazanych do renowacji i ewentualnego odtworzenia wraz z obowiązkiem zachowania ukształtowania terenu w formie skarpy wzdłuż stawów,
 - c) głównego ciągu pieszego prowadzonego na kierunku północ – południe i zapewniającego dostępność do parku w powiązaniu ze sposobem zagospodarowania przyległych terenów, położonych poza obszarem objętym planem,
 - d) postulowanych miejsc lokalizacji programu rekreacyjno-sportowego,
 - e) usytuowanie elementów, o których mowa w lit. c, d, na rysunku planu ma charakter orientacyjny i nie stanowi przesądzenia o ich lokalizacji.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1ZP, w tym wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, formułuje się w Rozdziale 3.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objętym planem znajduje się w zasięgu lokalnego korytarza ekologicznego – doliny ciek Dopyłwu z Popowic;
- 2) ustala się ochronę walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazowego poprzez:
 - a) określenie zasad zagospodarowania obszaru w sposób podkreślający jego walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe oraz utrwalający funkcję lokalnego korytarza ekologicznego,
 - b) pełną ochronę wymienionych w pkt 3 drzew posiadających status pomnika przyrody,
 - c) określenie zasad gospodarki szatą roślinną w parku,
 - d) wskazanie układu wodnego do renowacji oraz jego ewentualne odtworzenia,
 - e) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) w obszarze objętym planem drzewa posiadające status pomnika przyrody stanowią:
 - a) lipa szerokolistna (*Tilia platyphyllos L.*) o obwodzie pnia mierzonego na wysokości 130 cm - 343 cm, wysokości 27 m, szacunkowy wiek 380 lat, ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego, dn. 19.02.1998 r. Nr 3, poz. 9), oznaczona na rysunku planu cyfrą 1,
 - b) dąb szypułkowy (*Quercus robur L.*) o obwodzie pnia mierzonego na wysokości 130 cm - 310 cm, wysokości 30 m, szacunkowy wiek 300 lat, ustanowiony Uchwałą Nr V/28/19 Rady Gminy Pątnów z dnia 7 lutego 2019 r. w sprawie pomników przyrody na terenie parku wiejskiego w Pątnowie (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2019 r. poz. 1135), oznaczony na rysunku planu cyfrą 2,
 - c) klon zwyczajny (*Acer platanoides L.*) o obwodzie pnia mierzonego na wysokości 130 cm - 266 cm, wysokości 28 m, szacunkowym wieku 270 lat, ustanowiony Uchwałą Nr V/28/19 Rady Gminy Pątnów z dnia 7 lutego 2019 r. w sprawie pomników przyrody na terenie parku wiejskiego w Pątnowie (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2019 r. poz. 1135), oznaczony na rysunku planu cyfrą 3,
 - d) jesion amerykański (*Fraxinus americana L.*) o obwodzie pnia mierzonego na wysokości 130 cm - 345 cm, wysokości 26 m, szacunkowym wieku 350 lat, ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego, dn. 19.02.1998 r. Nr 3, poz. 9), oznaczony na rysunku planu cyfrą 4,

- e) dąb szypułkowy (*Quercus robur L.*) o obwodzie pnia mierzonego na wysokości 130 cm - 315 cm, wysokości 28 m, szacunkowym wieku 300 lat, ustanowiony Uchwałą Nr V/28/19 Rady Gminy Pątnów z dnia 7 lutego 2019 r. w sprawie pomników przyrody na terenie parku wiejskiego w Pątnowie (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2019 r. poz. 1135), oznaczony na rysunku planu cyfrą 5 oraz symbolem * oznaczającym drzewo zniszczone, dla którego rozpoczęto procedurę zniesienia statusu pomnika przyrody;
- 4) dla drzew, o których mowa w pkt 3, z wyłączeniem lit. e, w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa:
- a) obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z wymogami dotyczącymi ochrony pomnika przyrody zawartymi w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz ścieżek gruntowych pod warunkiem nienaruszania systemów korzeniowych;
- 5) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W), ustalone przeznaczenie nie wymaga określenia dodatkowych wymogów;
- 6) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1ZP w Rozdziale 3.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
- a) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- b) obiekty dóbr kultury współczesnej,
- c) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
- 2) w obszarze objętym planem znajduje się wyróżniony na rysunku planu fragment (część działki nr ew. 558/50) parku dworskiego z początku XX, który wraz z zabytkowym dworem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie, tworzył zespół dworsko – parkowy.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania fragmentu parku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wchodzącego w skład terenu oznaczonego symbolem 1ZP w Rozdziale 3.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

- 1) obszar objęty planem stanowi fragment terenu uznanego w studium za obszar przestrzeni publicznej;
- 2) szczegółowe wymogi wynikające z potrzeb kształtowania terenu, o którym mowa w pkt 1 sformułowano w Rozdziale 3.

§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ze względu na sposób użytkowania oraz ustalone przeznaczenie terenu w obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania zabudowy;
- 2) ze względu na usytuowanie obszaru odstępuje się od określania wielkości minimalnych wskaźników w zakresie zapewnienia potrzeb parkingowych oraz ustalania zasad wyznaczania miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 3) potrzeby, o których mowa w pkt 2, będą realizowane w ramach przyległych dróg publicznych i terenów stanowiących własność komunalną położonych poza obszarem objętym planem.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania: własność komunalną oraz charakter zagospodarowania – publiczny park, odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Ze względu na sposób użytkowania oraz ustalone przeznaczenie terenu w obszarze objętym planem nie ustala się **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.**

§ 13. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**: obsługa komunikacyjna obszaru będzie realizowana poprzez:

- 1) położone poza obszarem:
 - a) przylegającą od południa drogę gminną DG L12 (droga publiczna klasy lokalnej) łączącą drogę krajową nr 43 (droga publiczna klasy głównej) z drogą powiatową nr 4525E (droga publiczna klasy lokalnej),
 - b) tereny stanowiące własność komunalną oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP i UT ze wskazanymi powiązaniem pieszymi z otoczeniem obszaru objętego planem;
- 2) system ciągów pieszych z dopuszczeniem ciągu pieszo – rowerowego zapewniających powiązania funkcjonalne wewnątrz parku oraz z terenami zewnętrznymi.

§ 14. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia w wodę do celów konsumpcyjnych,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów użytkowych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę gminnej sieci wodociągowej stosownie do potrzeb,
 - c) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się wyposażenia obszaru w zakresie odprowadzania ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu, do zbiorników wodnych i ciekę Dopływu z Popowic;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej w zależności od potrzeb sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ciepło, sieć teletechniczną: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz, ciepło i sieć teletechniczną;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się go w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) nie ustala się tymczasowych zasad zagospodarowania i urządzenia terenów.

§ 16. Na obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 17. Nie ustala się **stawki procentowej** służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ze względu na rodzaj własności (komunalna) oraz charakter zagospodarowania (publiczny park).

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 18. Dla terenu **zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług sportu i rekreacji,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie ustala się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie obszaru w formie publicznego parku stanowiącego funkcjonalno-przestrzenną całość obejmującą: zielen, ciągi piesze, oświetlenie i inne elementy urządzenia miejsca, której integralną część stanowi fragment zabytkowego parku dworskiego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) w parku, o którym mowa w lit. a, obowiązuje zabezpieczenie głównych powiązań funkcjonalnych w formie ciągów pieszych zapewniających dostęp do parku oraz poszczególnych jego elementów programu rekreacyjno-sportowego; wskazany na rysunku planu przebieg ciągów ma charakter orientacyjny, ich ostateczna lokalizacja będzie określona w projekcie zagospodarowania terenu określającego rodzaj i rozmieszczenie poszczególnych elementów zagospodarowania,
 - d) w zagospodarowaniu parku obowiązuje uwzględnienie stref o zróżnicowanym charakterze:
 - strefy zieleni niskiej, dla której ustala się:
 - zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej lub/i naturalnej z przeznaczeniem do rekreacji i spacerów,
 - w części centralnej wskazuje się postulowane miejsce lokalizacji urządzeń przeznaczonych dla potrzeb rekreacji,
 - obowiązuje zakaz niwelacji gruntu i wkomponowanie w zagospodarowanie istniejącej skarpy prowadzonej wzdłuż doliny ciek Dopywu z Popowic,
 - w kształtowaniu zagospodarowania wskazane jest wykorzystanie dekoracyjnej funkcji odtworzonego układu dawnych stawów,
 - strefy zieleni wysokiej, dla której ustala się:
 - dla drzew pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w §7 ust. 1 pkt 4,
 - obowiązuje ochrona, konserwacja i pielęgnacja zieleni parkowej obejmująca prace porządkowe, w tym czynności sanitarne, dopuszcza się niezbędne wycinki, związane ze złym stanem sanitarnym zagrażającym bezpieczeństwu użytkowników parku lub z innych powodów w wyniku uzasadnionej kolizji z projektowanym zagospodarowaniem,
 - obowiązuje zakaz sadzenia w historycznej części parku nowych, obecnie powstających odmian roślin krajowych i importowanych,
 - w części południowej wskazuje się postulowane miejsce lokalizacji urządzeń przeznaczonych dla potrzeb rekreacji i sportu,

- w kształtowaniu zieleni należy uwzględnić oś widokową zapewniającą wgląd na zabytkowy dwór, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 2,
- dla podkreślenia walorów kulturowych parku wskazane jest wprowadzenie funkcji dydaktycznej w postaci tablic (...y) informujących (...ej) o tematyce historycznej związanej z parkiem i gminą,
- wzdłuż zachodniej granicy parku wskazuje się lokalizację postulowanego ciągu pieszo – rowerowego stanowiącego fragment ciągu prowadzonego wzdłuż drogi krajowej nr 43 z alternatywną możliwością lokalizacji chodnika,

- strefy otoczenia stadionu położonego poza obszarem objętym planem, w ramach której zachowuje się istniejące zagospodarowanie związane z funkcjonowaniem obiektu, w tym sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem w zależności od potrzeb prac porządkowych i podnoszących standard zagospodarowania,

e) granice stref, o których mowa w lit. d oraz wskazane na rysunku planu postulowane miejsca lokalizacji programu rekreacyjno-sportowego mają charakter orientacyjny i mogą być uściślone na etapie projektu zagospodarowania terenu określającego rodzaj i rozmieszczenie poszczególnych elementów zagospodarowania,

f) dodatkowo w ramach zagospodarowania parku ustala się:

- obowiązuje wkomponowanie układu wodnego: ciek Dopywu z Popowic ze wskazanym umocnieniem jego brzegów wraz z renowacją i ewentualnym odtworzeniem zespołu historycznych stawów kaskadowych wraz z urządzeniami spiętrzającymi wodę; wskazane na rysunku planu obrysy stawów mają charakter orientacyjny,
- dopuszcza się zróżnicowane elementy infrastruktury parkowej związane z programem rekreacyjno-sportowym tj.: ścieżki rowerowe, ścieżka zdrowia, siłownia, wiaty i altany piknikowe, plac zabaw dla dzieci, ścieżka dydaktyczna o tematyce przyrodniczej lub/i historycznej oraz obiekty sezonowe itp.,
- dla poszczególnych elementów wyposażenia parku tj. ławki, kosze na odpady, stojaki na rowery, latarnie itp. obowiązuje ujednoczenie pod względem stylistyki i stosowanych materiałów,
- dla nawierzchni ciągów (ścieżek, alejek) obowiązuje zakaz nawierzchni betonowych i asfaltowych, z dopuszczeniem dla postulowanego ciągu pieszo-rowerowego nawierzchni gruntowej, asfaltowej lub z elementów prefabrykowanych (np. kostki lub płyt),
- maksymalna wysokość latarni, masztów związanych z obsługą stadionu: 14,0 m, pozostałych budowli: 5,0 m;

5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami w §13,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w §14.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pątnów.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Pątnów

Grzegorz Pietrzyński



GMINA PAŃTŃ

MIEJSCOWY PLAN

PARK W PAŃTŃOWI

RYSUNEK PLANU - Zał. Nr 1 do I

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O USTALONYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENU

- NUMER TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU

- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

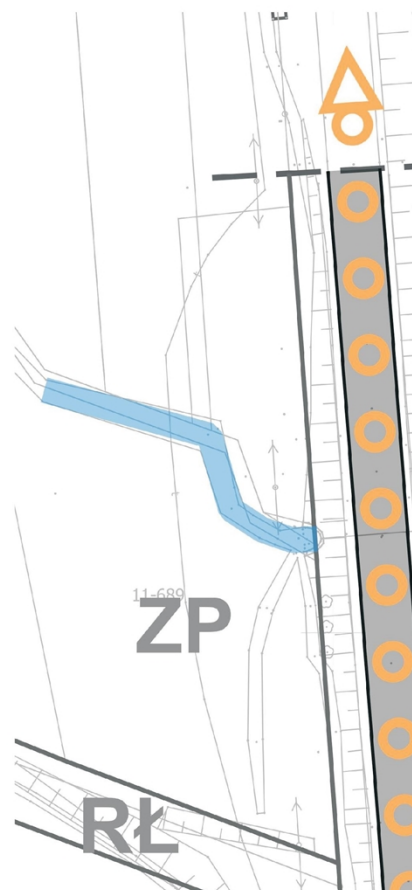
ZAGOSPODAROWANIE TERENU

STREFY O ZRÓŻNICOWANYM CHARAKTERZE:

- STREFA ZIELENI NISKIEJ
- STREFA ZIELENI WYSOKIEJ
- STREFA OTOCZENIA STADIONU POŁOŻONEGO POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ:

- OŚ WIDOKOWA - WGLĄD NA ZABYTKOWY DWÓR WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- SKARPY DO ZACHOWANIA



Rysunek planu - fragment nr 1

ÓW

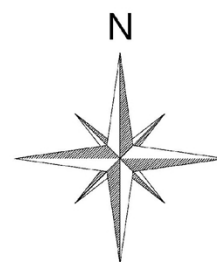
I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNE

uchwały Nr LXXI/395/24 Rady Gminy Pątnów z dnia 15 stycznia



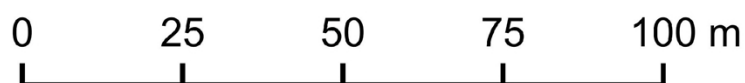
Rysunek planu - fragment nr 2

ZENNEGO



1:1000

a 2024 r.



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(6)



Rysunek planu - fragment nr 3

 UKŁAD WODNY DO RENOWACJI Z EWENTUALNYM ODTWORZENIEM

WARTOŚCI KULTUROWE

 PARK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- FRAGMENT W OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

 ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK


 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

 PRZEZNACZENIE TERENÓW

 KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

 GŁÓWNY CIĄG PIESZY - PRZEBIEG ORIENTACYJNY


 DRUGORZĘDNY CIĄG PIESZY - PRZEBIEG ORIENTACYJNY

 POSTULOWANE MIEJSCE LOKALIZACJI PROGRAMU REKREACYJNO-SPORTOWEGO

 POSTULOWANY CIĄG PIESZO-ROWEROWY

WARTOŚCI PRZYRODNICZE

 POMNIK PRZYRODY W OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM
(numeracja wg tekstu planu, * oznaczono drzewo zniszczone, dla którego rozpoczęto procedurę zniesienia statusu pomnika przyrody)

 STATUS POMNIKA PRZYRODY W OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM
ZNIESIONY ZE WZGLĘDU NA UTRATĘ WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH
(Uchwała Nr V/28/19 Rady Gminy Pątnów z dnia 7 lutego 2019 r.)

 POMNIK PRZYRODY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

 STREFA DEN DOLINNYCH - LOKALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY

WARTOŚCI KULTUROWE

 BUDYNEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

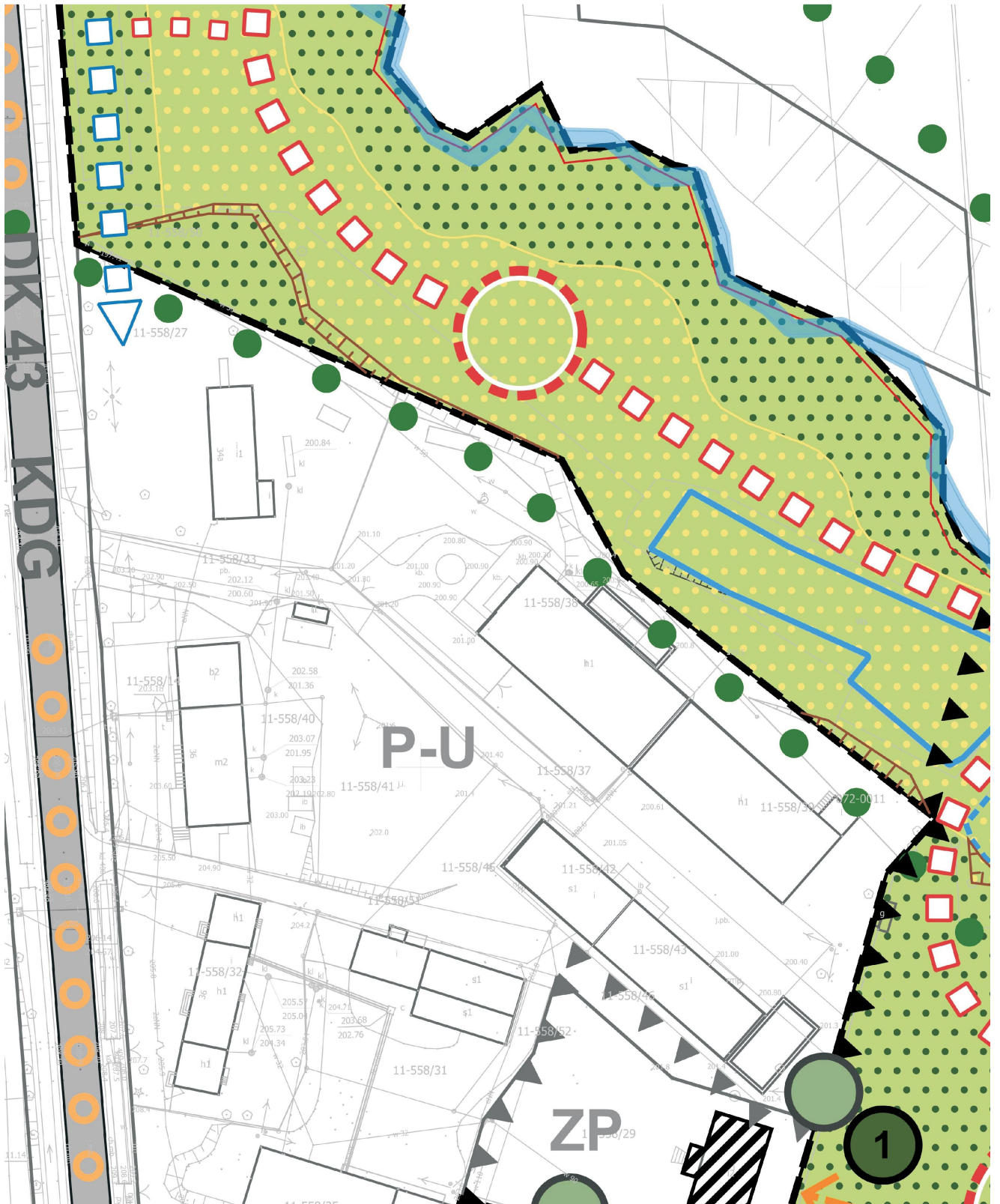
 PARK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- FRAGMENT POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

KOMUNIKACJA

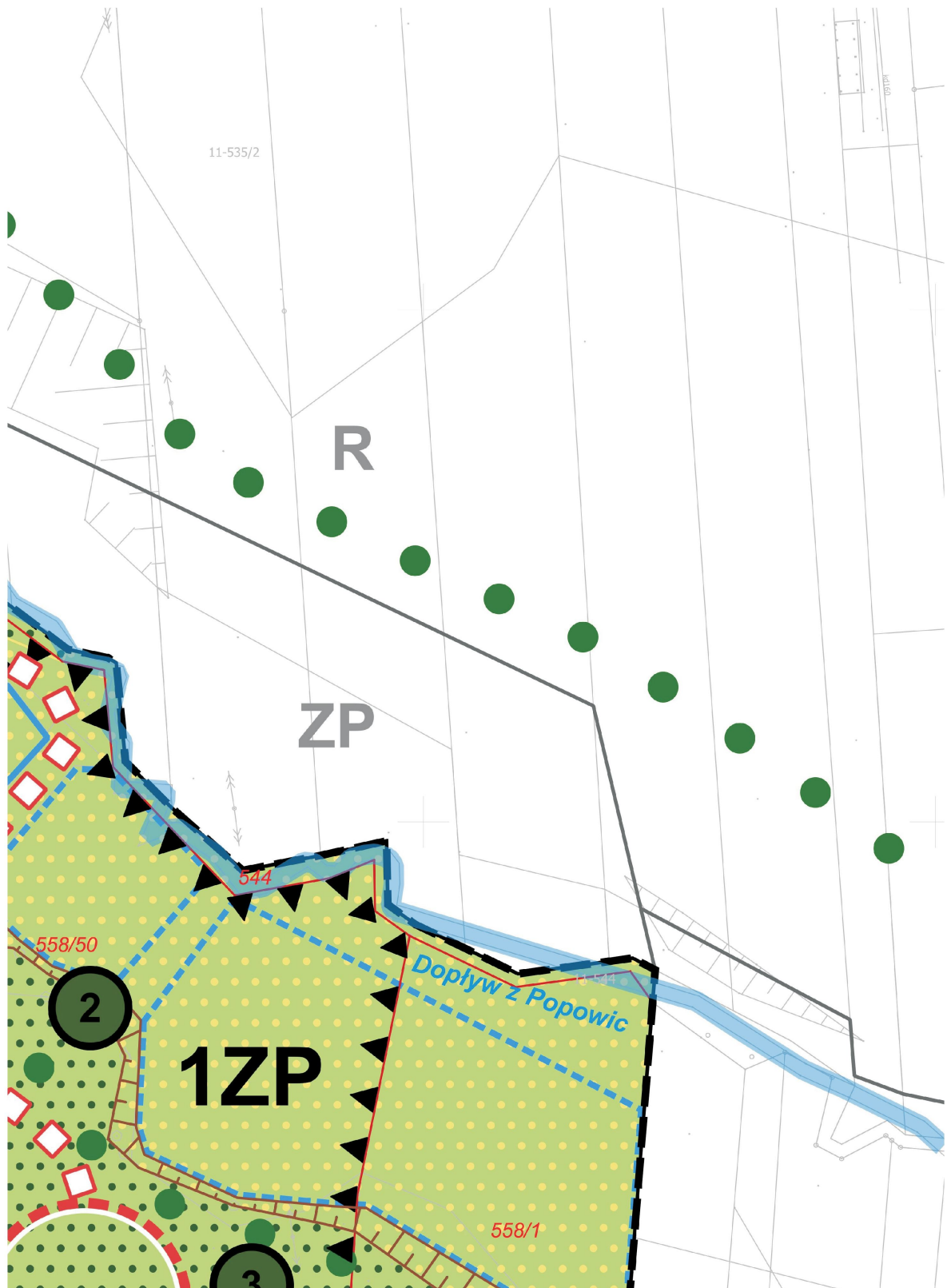
 POWIĄZANIA PIESZE Z OTOCZENIEM OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM








Rysunek planu - fragment nr 4



Rysunek planu - fragment nr 5

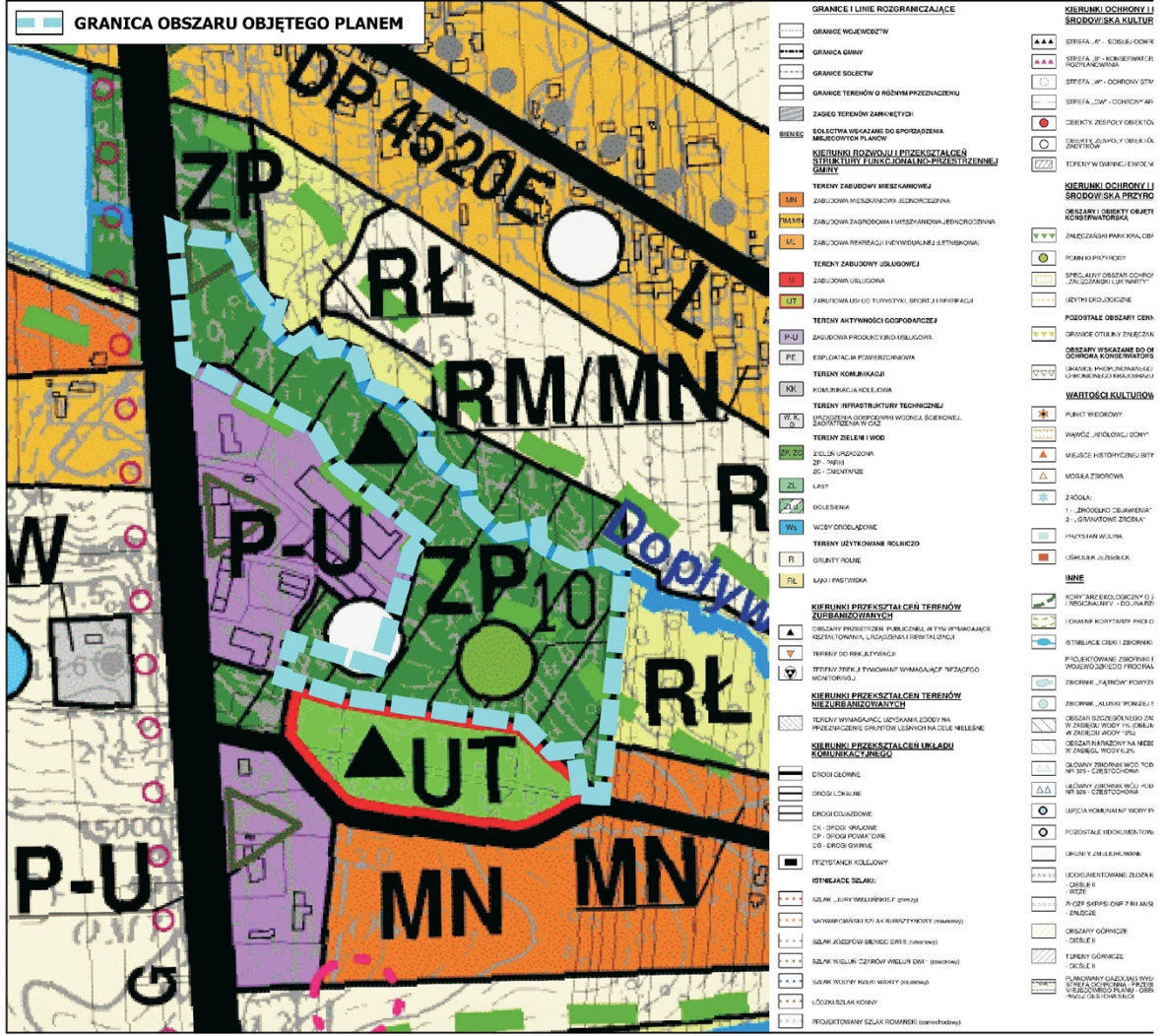


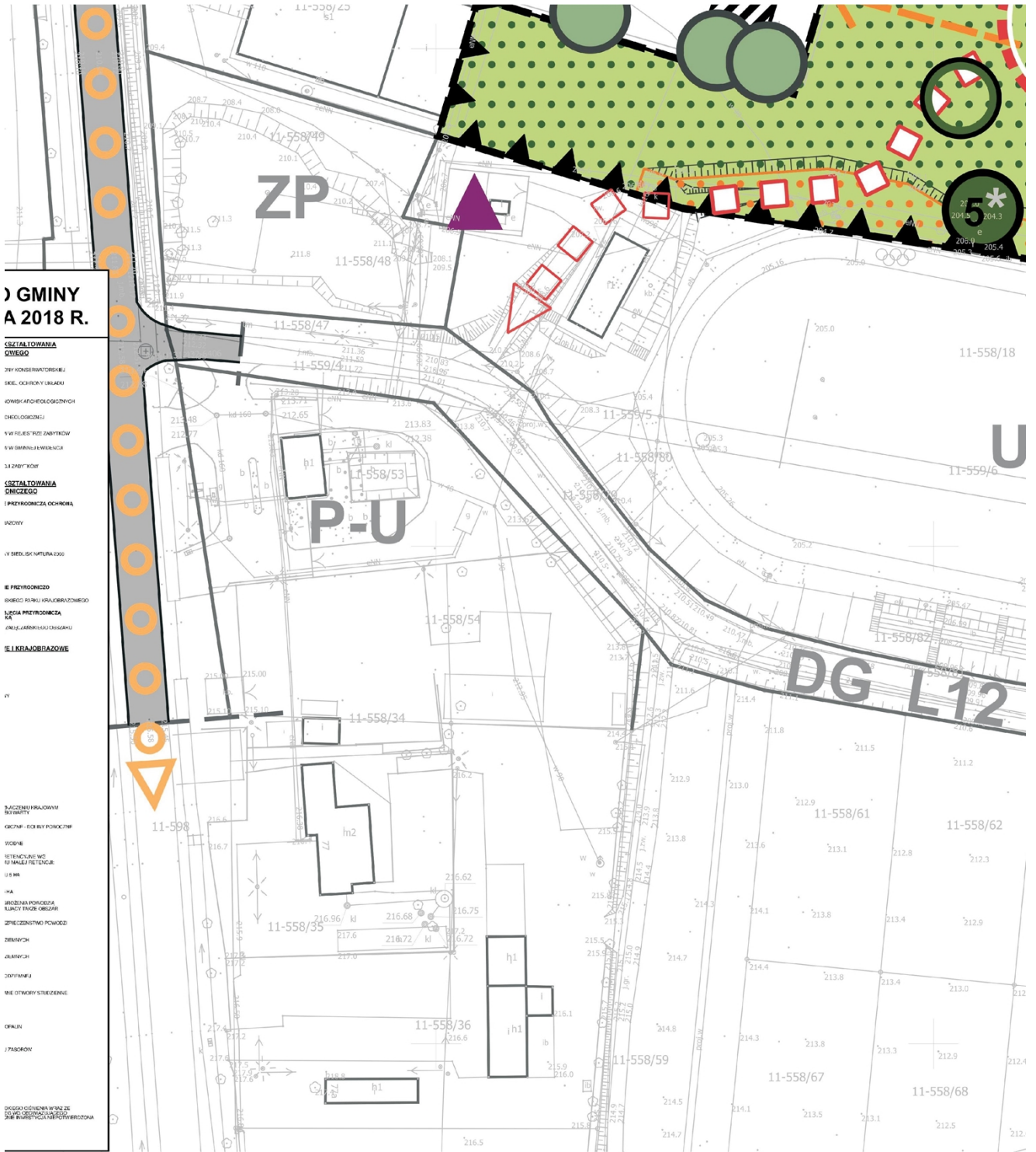
Rysunek planu - fragment nr 6

-  MIEJSCE PRZEKROCZENIA CIĄGU PRZEZ CIEK
-  PLANOWANY SZLAK ROMAŃSKI (SAMOCHODOWY)
- INNE**
-  CIEK
-  ISTNIEJĄCA SKARPA
-  ISTNIEJĄCA STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ

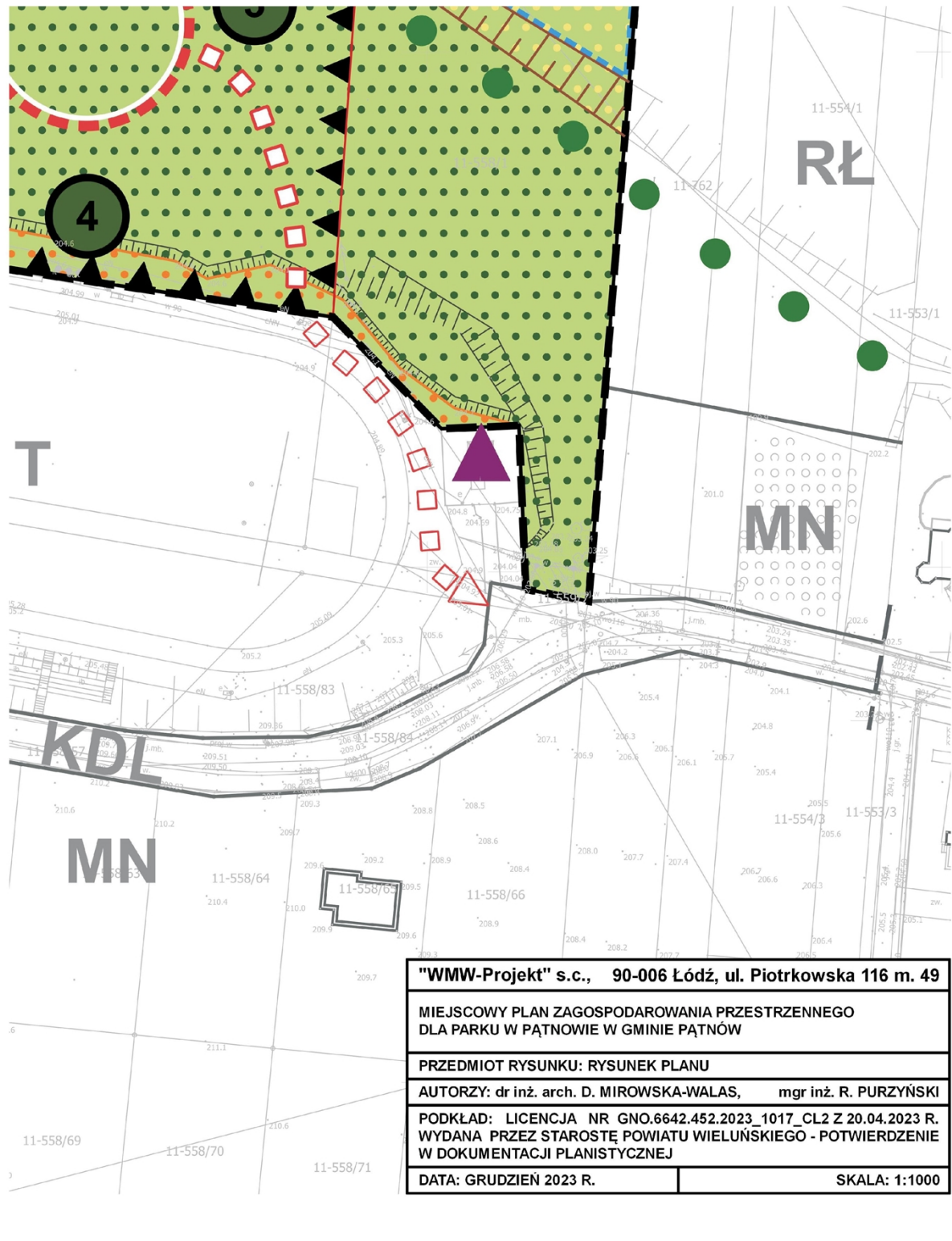


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PĄTNÓW ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXIX/265/18 RADY GMINY PĄTNÓW Z DNIA 30 MAJ.





Rysunek planu - fragment nr 8



Rysunek planu - fragment nr 9

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/395/24

Rady Gminy Pątnów

z dnia 15 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pątnów o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku w Pątnowie w gminie Pątnów

Rada Gminy Pątnów przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 02.11.2023 r. do 23.11.2023 r. projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** dla parku w Pątnowie w **gminie Pątnów**, nieuwzględnionych przez
Wójta Gminy Pątnów:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.	9.	10.	11.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pątnów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267, z 2023 r. poz. 1586, 2005), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku w Pątnowie w gminie Pątnów.

Z ww. prognozy wynika, że uchwalenie miejscowego planu nie będzie wiązało się z wydatkami z budżetu gminy wynikającymi m.in. z wykupu gruntów czy realizacji dróg i infrastruktury technicznej, z uwagi na to, że obszar opracowania stanowi w całości własność gminy, a w planie cały obszar przeznaczony jest na publiczny park i nie wyznacza się w jego zasięgu nowych terenów komunikacji publicznej. Uchwalenie ww. planu będzie jednak skutkowało wydatkami związanymi z rewaloryzacją parku stanowiącego inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ostateczne wyposażenie parku będzie określone w projekcie zagospodarowania terenu określającego rodzaj i rozmieszczenie poszczególnych elementów zagospodarowania, a także ich standard wykonania. Koszty realizacji urządzenia parku będą ściśle zależać od zakresu ww. prac i mogą być bardzo zróżnicowane. Tym samym na obecnym etapie nie są możliwe do oszacowania. Należy podkreślić, że ww. koszty mogą podlegać rozłożeniu w czasie wynikającemu z etapowania zagospodarowania. Ze względu na zabytkowy charakter części parku źródłem finansowania przedsięwzięcia, oprócz budżetu gminnego, mogą być również fundusze zewnętrzne.

W związku z faktem, iż cały obszar stanowi własność komunalną i nie zakłada się na nim realizacji działalności komercyjnych nie będzie on generować wpływów do budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/395/24

Rady Gminy Pątnów

z dnia 15 stycznia 2024 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku w Pątnowie w gminie Pątnów, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2023 r., poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr LX/333/23 Rady Gminy Pątnów z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku w Pątnowie w gminie Pątnów.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania dla publicznego parku w Pątnowie (w części stanowiącego fragment zabytkowego parku dworskiego), uwzględniających walory przyrodniczo-kulturowo-krajobrazowe obszaru oraz jego powiązania funkcjonalne z otoczeniem, które umożliwią utworzenie wraz z sąsiednim stadionem kompleksu rekreacyjno-sportowego dla mieszkańców gminy.

Dla obszaru objętego projektem planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna nie narusza ustaleń określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pątnów przyjętym uchwałą Nr XXXIX/265/18 Rady Gminy Pątnów z dnia 30 maja 2018 r.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wydzielono teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art.1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §6-§9 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami. W zakresie ochrony akustycznej dla terenu 1ZP wyznaczonego w obszarze objętym planem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni, ze względu na rodzaj własności (komunalna) oraz charakter zagospodarowania (publiczny park) nie określa się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

Ustalenia planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez ochronę terenów zielonych przed zabudową.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną w niezbędnym zakresie dostosowanym do ustalonego zagospodarowania (§14 tekstu planu).

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego – teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP obejmujący fragment zabytkowego parku dworskiego.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania ze wskazanego w planie terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

W trakcie procedury sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych. W czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie złożono pism z uwagami do planu i do prognozy oddziaływania na środowisko, które winny podlegać rozpatrzeniu. Powyższe potwierdza załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art.15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr LXIX/377/23 Rady Gminy Pątnów z dnia 14 listopada 2023 r., w której wskazano, że trwającą obecnie procedurę planistyczną dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku w Pątnowie w gminie Pątnów należy kontynuować i zakończyć oraz, że dopuszcza się podejmowanie nowych planów w zależności od potrzeb.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy stwierdzić iż przedmiotowy plan nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy wynikającymi m.in. z wykupu gruntów, realizacji dróg czy infrastruktury technicznej, jednakże będzie wiązał się z wydatkami związanymi z podniesieniem standardu terenu zieleni. Projekt planu nie będzie skutkować wpływami do budżetu gminy wynikającymi m.in. z opłat adiacenckich, sprzedaży gruntów komunalnych, podatków od nieruchomości wynikających ze zmiany funkcji terenów, renty planistycznej.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy plan jest sporządzona w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.