

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LXXXII/384/2023 Rady Gminy Daszyna z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Daszyna, Drzykozy, Jabłonna, Karkoszki, Krężelewice, Mazew, Mazew Kolonia, P.G.R Koryta, Skrzyńki, Sławoszew, Upale, Zagróbki i Żabokrzeki, część IV obejmująca tereny w obrębach Krężelewice i Upale

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Daszyna uchwałą Nr LVII/285/2022 z dnia 23 czerwca 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Daszyna, Drzykozy, Jabłonna, Karkoszki, Krężelewice, Mazew, Mazew Kolonia, P.G.R Koryta, Skrzyńki, Sławoszew, Upale, Zagróbki i Żabokrzeki, część IV obejmująca tereny w obrębach Krężelewice i Upale.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna. W wyniku analizy stwierdzono, że zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sporządzany plan zagospodarowania przestrzennego będzie naruszał obowiązujące do tej pory ustalenia polityki przestrzennej Gminy wyrażone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte w 2017 r., m.in. w zakresie zapisów dotyczących instalacji do pozyskiwania energii ze źródeł energii odnawialnej, w związku z czym równolegle są prowadzone prace planistyczne nad zmianą Studium, dostosowujące jego ustalenia do bieżących uwarunkowań i potrzeb Gminy. Przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium z uwzględnieniem jego projektowanej zmiany.

Przedmiotowy obszar znajduje się w miejscowościach Krężelewice i Upale. W zasięgu obszaru teren jest zagospodarowany na grunty rolne, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oraz zabudowę zagrodową.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 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*.

Wójt Gminy Daszyna w dniu 15 lipca 2022 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Daszyna, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 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 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846, 2185, 1687, z 2023 r. poz. 553 i 595) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 1 sierpnia 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Daszyna, Daszyna 34a, 99-107 Daszyna.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Daszyna nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projektu planu został uzgodniony i zaopiniowany przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 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, dnia 7 lipca 2023 r. Wójt Gminy Daszyna ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Daszyna o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz prognozy, formie, w jakiej mają być wnoszone, wyznaczając czas na składanie uwag od 17 lipca do 21 sierpnia 2023 r.;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 31 lipca 2023 r.

W dniu 31 lipca 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy nie przybył żaden zainteresowany.

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do Wójta Gminy Daszyna nie złożono żadnych uwag.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Ze względu na fakt, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wniesiono żadnej uwagi, nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna* przyjętego uchwałą nr LIII/277/2017 Rady Gminy Daszyna z dnia 8 grudnia 2017 r., zmienionego uchwałą Nr LXXXI/346/2023 Rady Gminy Daszyna z dnia 23 lutego 2023 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono::

- 1) w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna* dla terenów objętych planem wskazano funkcje: teren zabudowy zagrodowej i usług (RMU), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), teren rolniczy (R), teren łąk i pastwisk (PS), teren zalesień (RZL), lasy prywatne (ZL) i lasy państwowe (ZLP); wyznaczono granice obszarów potencjalnej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500kW;
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia: MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, RZ-PEF – tereny zabudowy związanej z rolnictwem lub elektrowni słonecznej, RNL – teren łąk i pastwisk, RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, RZ- tereny zabudowy związanej z rolnictwem, L – tereny lasów, ZN – tereny zieleni naturalnej, KDZ – teren drogi zbiorczej, KDL – tereny dróg lokalnych, KDD – teren drogi dojazdowej, KR – tereny komunikacji dróg wewnętrznych, KOP – teren parkingu.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Daszyna, Drzykozy, Jabłonna, Karkoszki, Krężelewice, Mazew, Mazew Kolonia, P.G.R Koryta, Skrzyńki, Sławoszew, Upale, Zagróbki i Żabokrzeki, część IV obejmująca tereny w obrębach Krężelewice i Upale nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna*.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku

- wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, urządzenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, uwzględnienie uniwersalnego projektowania;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji zaspokajających potrzeby właściciela nieruchomości położonych w obszarze;
 - 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji celów publicznych w obszarze objętym planem, w tym stworzenie warunków dla rozwoju sieci wodociągowej i telekomunikacyjnej, oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez dopuszczenie realizacji celów publicznych w obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz 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*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Daszyna,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 17 lipca 2023 r. do 7 sierpnia 2023 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Daszyna,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 31 lipca 2023 r.,
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Daszyna;
 - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – intensyfikację zabudowy przewiduje się na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych, w granicach obszarów wskazanych

- w Studium; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru zabudową związaną z rolnictwem oraz instalacjami odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – wprowadzono poszerzenia dróg pozwalające na prowadzenie w nich ruchu pojazdów transportu zbiorowego;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację poszerzeń poszczególnych elementów sieci drogowej, które umożliwią dostosowanie ich do potrzeb bezpiecznego poruszania się pieszych i rowerzystów;
 - 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż dróg z dostępem do sieci infrastruktury technicznej pozwalających na obsługę zabudowy zarówno istniejącej jak i projektowanej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia wymogu uniwersalnego projektowania

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Daszyna dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy w Daszynie. W dniu 9 sierpnia 2017 r. Rada Gminy w Daszynie, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XLVII/246/2017 *w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna*.

We wnioskach z analizy wskazano, że forma i zakres ustaleń *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna* – uchwała Rady Gminy w Daszynie Nr XLV/206/2006 z dnia 10 października 2006 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2006 r. Nr 409, poz. 3175), zmienionej uchwałą Rady Gminy w Daszynie Nr XXVIII/172/2012 z dnia 31 października 2012 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 4509) nie spełnia wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566). We wnioskach z analizy stwierdzono również, że zasadna jest kontynuacja prac nad sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zastępujących miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których zakres nie spełnia w pełni wymogów obowiązujących przepisów, czyli m.in. ww. planu z 2006 r. (zmienionego w 2012 r.).

Plan zastąpi fragment ww. planu miejscowego z 2006 r. Plan będzie w pełni wyczerpywał wymogi aktualnie obowiązującej ustawy. Wobec powyższego, należy stwierdzić, że sporządzenie i ustalenia Planu zgodne są z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Ze względu na brak wyznaczonych w planie terenów przestrzeni publicznych (działka stanowi własność prywatną), nie ustalono wymogu uwzględnienia projektowania uniwersalnego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wzrostem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, w szczególności związanych z planowanym wykorzystaniem terenów dotychczas użytkowanych rolniczo na cele nierolnicze - zabudowę systemami fotowoltaicznymi. Mogą również wystąpić wpływy do budżetu Gminy z tytułu renty planistycznej (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobierana w ciągu 5 lat od uchwalenia planu w przypadku zbycia nieruchomości).

Uchwalenie planu może generować koszty dla Gminy związane z wykupem działek pod budowę i poszerzenie dróg publicznych. Poszerzenia większości dróg publicznych zostały już ustalone w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym w 2006 r. – koszty związane z ich są wynikiem kontynuacji w przedmiotowym planie rozwiązań obowiązującego planu miejscowego.