

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXI/100/2015 z dnia 9 grudnia 2015 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu obrębu PGR Opiesin

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. 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 w Daszynie Nr VI/22/2015 z dnia 30 stycznia 2015 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu PGR Opiesin.

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 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców potencjalnych inwestorów.

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, w tym w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jaki na terenach z nim sąsiadujących, posiadającej 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 realizacji 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; nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych – przedmiotowy obszar stanowi teren istniejącego gospodarstwa rolnego; ustalone przeznaczenie terenu stanowi rolnicze korzystanie z terenu; ochrona gruntów rolniczych realizowana będzie poprzez przestrzeganie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony gruntów rolnych; obszar objęty planem umożliwia lokalizację obiektów związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, wspierając rolnicze użytkowanie sąsiednich terenów; nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów leśnych – nie występują w obszarze planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony zabytku archeologicznego; wymogów w zakresie ochrony 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, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, a także obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczonych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie obszaru planu na tereny obiektów związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych – funkcję, do której pełnienia obszar jest predysponowany ze względu na położenie w obszarze funkcjonującego gospodarstwa rolnego, w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów rolnych wysokich klas (I-III), dostępność komunikacyjną, dostępność sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, w sposób nie ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną; ustalono również zakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uniemożliwiającej zagospodarowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób minimalizujący koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wskazanie na obowiązki, wynikające z przepisów prawa dotyczących obronności państwa, dostosowania: sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych oraz pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii jako sprzyjające ochronie środowiska i poprawie jego jakości; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy, a także możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach, a także dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie kablowym, brak ograniczeń w zakresie bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej; wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym nie ustala się – potrzeby takie nie występują
- 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* (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), 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 21 września do 19 października 2015 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Daszyna,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 8 października 2015 r.,

- d) umożliwienie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i wniosków do 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. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem obejmuje część istniejącego gospodarstwa rolnego, dawnego gospodarstwa PGR, wraz z powiązanymi funkcjonalnie zabudowaniami. Obszar objęty planem w całości przeznaczony jest pod zabudowę w planie miejscowym z 2006 r. Projektowane przeznaczenie terenu nie zmienia zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę, a jedynie możliwe do realizacji w jego granicach zagospodarowanie – funkcje zabudowy i terenu wraz z niezbędnymi dla jej realizacji parametrami. Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym. Uwzględniono wniosek właściciela nieruchomości, zgłoszony przed przystąpieniem do sporządzenia planu, poprzez dopuszczenie realizacji na przedmiotowym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W trakcie prowadzonej procedury do projektu planu nie zostały zgłoszone żadne wnioski ani uwagi.

Obszar objęty planem obejmuje wyłącznie tereny prywatne, na których nie wskazano realizacji inwestycji celu publicznego. 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.

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 – nie przewiduje się rozwoju terenów przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do terenów wskazanych o dotychczasowym planie miejscowym (z 2006 r.), obszar objęty przedmiotowym planem stanowi rejon istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem obejmuje teren istniejącego gospodarstwa rolnego zlokalizowanego w odległości ok. 1,13 km od najbliższego przystanku publicznego transportu zbiorowego (1,0 km w linii prostej);
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie minimalnych wskaźników miejsc do parkowania dla rowerów; obszar planu nie obejmuje terenów dróg publicznych, dostępność terenu dla jego potencjalnych użytkowników regulują przepisy odrębne z zakresu budownictwa;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – obszar objęty planem obejmuje teren istniejącego gospodarstwa rolnego z zabudowaniami oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

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

W dniu 28 grudnia 2012 r. Rada Gminy w Daszynie podjęła uchwałę Nr XXX/193/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna. Przed podjęciem przez Radę w/w uchwały Wójt Gminy Daszyna przeprowadził analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia nowego studium. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono nieaktualność obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna, przyjętego Nr 146/XXVI/01 Rady Gminy w Daszynie z dnia 15 marca 2001 r.

Studium, przyjęte uchwałą Nr 146/XXVI/2001 Rady Gminy w Daszynie z dnia 15 marca 2001 r., zostało przeanalizowane pod kątem zgodności polityki w nim zawartej z aktualnymi uwarunkowaniami, odpowiadania na potrzeby mieszkańców, zgodności z zachodzącymi zmianami przestrzennymi oraz potrzebami rozwoju gospodarczego Gminy. Ponadto przeprowadzono analizę formalno-prawną obowiązującego Studium. Obowiązujące Studium zostało opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 1994 r. Nr 89 poz. 415 z późn. zm.). Jego forma i zakres nie odpowiada wymogom art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – aktualnie obowiązującej ustawy regulującej zagadnienia planowania przestrzennego. Ponadto ustalenia obowiązującego planu miejscowego, przyjętego uchwałą Nr XLV/206/2006 Rady Gminy w Daszynie z dnia 10 października 2006 r. i zmienionego uchwałą Nr XXVIII/172/2012 Rady Gminy w Daszynie z dnia 31 października 2012 r., są niespójne z obowiązującym Studium. Po uchwaleniu planu zgłoszone zostały liczne wnioski o dokonanie zmian w przeznaczeniu terenów.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono konieczności dostosowania formy i zakresu obowiązującego Studium do aktualnego stanu prawnego oraz wprowadzenia szeregu zmian w polityce przestrzennej zawartej w nim. Opracowanie nowego Studium pozwoli na dokonanie zmian w przeznaczeniu terenów i zasadach ich zagospodarowania określonych w obowiązującym planie miejscowym.

Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie została podjęta.

Analiza poprzedzająca przystąpienie do sporządzenia nowego Studium gminy Daszyna wskazała na szereg zgłoszonych wniosków o zmianę polityki przestrzennej gminy. Przedmiotowy plan miejscowy zastępuje obowiązujący plan miejscowy, przyjęty uchwałą Rady Gminy w Daszynie Nr XLV/206/2006 z dnia 10 października 2006 r. - zmienia się przeznaczenie terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na teren obiektów związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych z możliwością lokalizacji budynku mieszkalnego w gospodarstwie rolnym, zgodnie ze zgłoszonym wnioskiem.

Rozwiązania projektu planu w zakresie przeznaczenia terenów pod tereny obiektów związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych są zgodne z wynikami ww. analizy.

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 oszacowanymi wpływami do budżetu Gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna) – ok. 16 340,00 zł. Nie przewiduje się powstania obciążeń budżetu Gminy, związanych z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Nie przewiduje się również wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, z tytułu opłat adiacenckich, ani innych wpływów.

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 2 marca 2015 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* (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.) 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 kwietnia 2015 r. w siedzibie Urzędu Gminy Daszyna, 99-107 Daszyna, Daszyna 34a.

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 projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony 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 3 września 2015 r. Wójt 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 zmiany Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy Daszyna, a także w postaci elektronicznej: opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 3 listopada 2015 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 8 października 2015 r.

W dniu 8 października 2015 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną nie zgłosił się żaden zainteresowany.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 3 listopada 2015 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 21 września 2015 r. do 3 listopada 2015 r. do Urzędu Gminy nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwala 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.

Dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna, przyjętego Nr 146/XXVI/01 Rady Gminy w Daszynie z dnia 15 marca 2001 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna dla terenu objętego planem wskazano funkcję: „tereny aktywności gospodarczej wg. rysunku obowiązującego planu”;
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie: teren obiektów związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych (PR).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu PGR Opiesin nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna, przyjętego uchwałą Nr 146/XXVI/01 Rady Gminy w Daszynie z dnia 15 marca 2001 r.

Radzie Gminy w Daszynie przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu PGR Opiesin, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu.

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, ponieważ w okresie przewidzianym na składanie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; plan nie zawiera ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
[Podpis]
Marek Chwiłkowski