

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr .../.../2018 z dnia ..... 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Daszyna, Kolonia Mazew, Mazew oraz Walew**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) 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 uchwałą Nr LIII/276/2017 z dnia 08.12.2017 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Daszyna, Kolonia Mazew, Mazew oraz Walew.

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 164, 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 i 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, 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) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony zabytków archeologicznych (obszar objęty planem jest częściowo położony w obszarze stanowiska archeologicznego – wsi historycznej – nr AZP 57-48/20 i w strefie ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego nr AZP 58-49/19) oraz wprowadzenie ograniczeń mających zapewnić ochronę ekspozycji położonych w sąsiedztwie zabytków (zespołu dworsko – parkowego oraz kościoła p.w. św. Jana Chrzyciciela wraz z dzwonnica) dotyczących gabarytów realizowanych na obszarze obiektów; 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, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji zaspokajających potrzeby właścicieli nieruchomości położonych w obszarze oraz mieszkańców gminy;
- 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 2 do 23 lipca 2018 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Daszyna,
  - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 18 lipca 2018 r.,
  - d) umożliwienie składania wniosków do planu i 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 artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt dokonał analizy dotyczącej 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 oraz że przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Daszyna, Kolonia Mazew, Mazew oraz Walew ma głównie służyć umożliwieniu realizacji gminnych planów inwestycyjnych dotyczących m.in. budowy elektrociepłowni o mocy przekraczającej 100kW, pozyskującej energię ze źródeł odnawialnych oraz wzniesienia mieszkalnego budynku socjalnego. Dodatkowym uzasadnieniem dla sporządzenia przedmiotowego aktu prawa lokalnego jest doprowadzenie do jego zgodności z uchwalonym w grudniu 2017 r. *Studium...*, stanowiącym nową edycję dokumentu określającego politykę przestrzenną gminy oraz zaktualizowanie fragmentu uchwalonego w 2006 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dostosowanie go do obecnie obowiązujących przepisów.

Uchwałą Nr LIII/276/2017 z dnia 08.12.2017 r. Rada Gminy w Daszynie przystąpiła do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Daszyna, Kolonia Mazew, Mazew oraz Walew*.

Przedmiotowy obszar składa się z trzech fragmentów położonych w różnych częściach gminy. Dwa z nich (przedstawione na rysunkach stanowiących załączniki nr 1.1 i 1.2) znajdują się w obrębach ewidencyjnych Kolonia Mazew oraz Mazew – w północno – zachodniej części gminy. Trzeci załącznik graficzny dotyczy terenu zlokalizowanego w obrębach Daszyna i Walew, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 91. Projekt planu obejmuje m.in. fragmenty wsi Mazew, teren szkoły w Daszynie, teren ujęcia wód podziemnych w Walewie oraz niezagospodarowane nieruchomości położone w jego sąsiedztwie.

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 26 stycznia 2018 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 2017 r. poz. 1405 ze 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 28 lutego 2018 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 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 22 czerwca 2018 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 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 6 sierpnia 2018 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organem właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 18 lipca 2018 r.

W dniu 18 lipca 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy nie przybył żaden zainteresowany.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 6 sierpnia 2018 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 2 lipca do 6 sierpnia 2018 r. do Urzędu Gminy Daszyna nie wpłynęła żadna uwaga.

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, odstąpiono od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Obszar objęty Planem obejmuje głównie tereny będące własnością gminy Daszyna, na których wskazano realizację 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 – intensyfikację zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym dostęp do dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru zabudową mieszkaniową oraz obiektami związanymi z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem stanowią niewielkie fragmenty gminy, na których nie wyznaczono terenów dróg publicznych. Są one jednak położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, po których biegają trasy publicznego transportu zbiorowego lub możliwe jest ich poprowadzenie;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację układu drogowego z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny produkcji rolniczej stanowią rozszerzenie zasięgu terenów już zabudowanych, posiadają dostęp do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej pozwalające 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**

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 analiz 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, 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. (zmienionego w 2012 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.

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.

W związku z tym dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna*, przyjętego Nr LIII/277/2017 Rady Gminy w Daszynie z dnia 8 grudnia 2017 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna* dla terenu objętego planem wskazano funkcje:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (MWN),
  - b) tereny zabudowy usługowej (U),
  - c) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU),
  - d) tereny infrastruktury technicznej (I);
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**);
  - b) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (**PU**),
  - c) teren zabudowy usługowej (**U**),
  - d) teren zabudowy usług publicznych (**UP**),
  - e) teren rolniczy (**R**),
  - f) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki i ciepłownictwa (**EC**),
  - g) teren infrastruktury technicznej – wodociągów (**W**),
  - h) tereny dróg wewnętrznych (**KDW**).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Daszyna, Kolonia Mazew, Mazew oraz Walew* nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Daszyna*, przyjętego uchwałą Nr LIII/277/2017 Rady Gminy w Daszynie z dnia 8 grudnia 2017 r.

#### **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 wpływami do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, iż nie wystąpią 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). Po stronie obciążeń dla budżetu gminy, opracowywany akt prawa miejscowego nie obliguje do wykonania jakichkolwiek dróg publicznych. Wydatki mogą wygenerować natomiast planowane na obszarze przedsięwzięcia polegające na budowie budynku mieszkalnego oraz realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg wewnętrznych położonych na nieruchomościach gminnych oraz urządzeń służących do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych. Jednak ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiejkolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.

Radzie Gminy w Daszynie przedstawiono do uchwalenia *projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Daszyna, Kolonia Mazew, Mazew oraz Walew*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1.1, 1.2 i 1.3 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem Nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.