UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLV/273/18

Rady Gminy Zapolice

z dnia 30 maja 2018r.

Obecnie dla obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym jest położony w północno-wschodniej części gminy Zapolice w sołectwach Ptaszkowice i Młodawin Górny. Od zachodu i północnego - zachodu graniczy z Lasami Państwowymi, od północnego - wschodu z zabudowaniami wsi Młodawin Górny, od wschodu i południa z gruntami rolnymi i leśnymi wsi Ptaszkowice i Młodawin Górny. Udokumentowane są tu 3 złoża kruszyw, dla których ustanowione zostały obszary i tereny górnicze oraz jedno złoże udokumentowane dla którego jeszcze nie ustanowiono obszaru i terenu górniczego, część terenu jest przewidziany w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zapolice do dalszego dokumentowania zasobów i powierzchniowej eksploatacji, natomiast część przeznaczona jest pod tereny produkcyjno - usługowe.

Do sporządzania planu miejscowego Wójt Gminy Zapolice przystąpił na podstawie uchwały Nr XXIX/215/13 Rady Gminy Zapolice z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowościach Ptaszkowice i Młodawin Górny gmina Zapolice.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na ten teren pozwoli na ustalenie funkcji zgodnie z polityką przestrzenną gminy, na wyeliminowanie próby niekorzystnego dla gminy przeznaczenia części terenu. Pozwoli na kształtowanie zabudowy zgodnie z założeniami ładu przestrzennego i racjonalnego wykorzystania przestrzeni, co nie jest do końca możliwe przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Opracowanie planu pozwoli również na racjonalne zagospodarowanie terenu oraz określenie sposobu zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej m.in. poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej jak i odpowiednie i zgodne z polityką gminy wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

Projekt planu sporządzony został na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zmianami), zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy. I tak:

- w dniu 31 maja 2013r. zostały zamieszczone w prasie, internecie i tablicach ogłoszeń zawiadomienia i ogłoszenia o podjęciu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planu i o możliwości składania wniosków. W tym samym okresie zawiadomiono właściwe w sprawie organy i jednostki administracji publicznej, a także przystąpiono do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- w dniu 19 grudnia 2016r. projekt planu przedstawiono do oceny przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Zduńskiej Woli, oraz poddano procesowi uzgodnień i opiniowania,

- w wyniku otrzymanych uwag głoszonych przez instytucje należało projekt planu poprawić zgodnie z wniesionymi uwagami i ponownie przedstawić do uzgodnień i opiniowania,
- w wyniku wprowadzanych poprawek do projektu planu, m.in. ze względu istniejące uwarunkowania, obsługę komunikacyjną, stan własności konieczna była rezygnacja z przeznaczenia terenów Skarbu Państwa pod zabudowę produkcyjna i pozostawienie w rolniczym i leśnym użytkowaniu,
- ponadto w trakcie prac projektowych wzięto pod uwagę otoczenie obszaru objętego planem - kompleks leśny od strony północnej i zachodniej. Ze względu na dbałość o ochronę środowiska przyrodniczego, środowiska naturalnego, ochronę krajobrazu podjęto decyzję o ograniczeniu przeznaczenia gruntów leśnych pod zabudowę produkcyjną. Kierunki polityki przestrzennej pokazują przeznaczenie terenów pod zabudowę produkcyjną, usługową, magazynową na większej powierzchni. Jednakże mając na uwadze przede wszystkim ochronę środowiska zdecydowano się na pozostawienie gruntów leśnych Skarbu Państwa w całości, a gruntów leśnych będących we władaniu Gminy Zapolice przylegających do kompleksu leśnego Lasów Państwowych w leśnym użytkowaniu i przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną powyrobiskowych oraz terenów rolnych oraz 0,51ha gruntów leśnych będących własnością Gminy położonych po środku terenów produkcyjnych.
- wystąpiono do Marszałka Województwa Łódzkiego o zgodę na zmianę gruntów leśnych na cele nierolnicze,
- W dniach 21 lipca - 14 sierpnia 2017r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, publiczna dyskusja odbyła sie w dniu 10 sierpnia 2017r. a uwagi do projektu planu można było składać do 29 sierpnia 2017r. Informację wyłożeniu do publicznego wglądu, publicznej dyskusji i składaniu uwag podano do publicznej wiadomości w lokalnej prasie, internecie i na tablicy ogłoszeń.
- W trakcie dyskusji publicznej złożono do protokołu 3 uwagi, z czego po rozpatrzeniu przez Wójta Gminy Zapolice w dniu 4 września 2017r.dwie uwagi zostały uwzględnione a jedna uwaga nie została uwzględniona. Uwzględnione uwagi dotyczyły: doprecyzowania przeznaczenie dla terenów 1P/U, 2P/U i 3P/U zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zapolice i wykreślić słowo "przemysłowe", pozostawiając jedynie "tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną i magazynowo - składową oraz produkcyjną". Uwaga została uwzględniona, a biorąc pod uwagę tożsamość znaczenia "przemysłowy" i "produkcyjny" i brak merytorycznych naruszeń zapisów projektu planu Wójt Gminy Zapolice uznał, iż nie ma potrzeby ponawiania procedury zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Druga uwaga dotyczyła wprowadzenia w § 14 zapisów dla terenu 1PG umożliwiających eksploatację powierzchniową nie tylko w granicach udokumentowanego złoża ale na całym terenie po udokumentowaniu nowego złoża. Uwaga została złożona przez właściciela gruntów i nie powodują zwiększenia oddziaływania na tereny sąsiednie, a jedynie umożliwią realizację zamierzeń inwestorowi, dlatego też i w tym przypadku Wójt Gminy Zapolice uznał, iż nie ma potrzeby ponawiania procedury zgodnie z art. 17 pkt. 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Ze względu na brak zgody na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nieleśne po korekcie projektu planu w tym zakresie został on ponownie wyłożony do publicznego

wglądu w dniach 18 września - 9 października 2017r., publiczna dyskusja odbyła się w dniu 29 września 2017r., na dyskusję nikt poza pracownikiem urzędu i projektantem nie przybył, uwagi można było składać do 23 października 2017.

- W trakcie wyłożenia nie wpłynęła żadna uwaga. Natomiast w ustalonym terminie do składania uwag została wysłana pocztą 23 października 2017, uwaga od AB OVA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością reprezentowana przez radcę prawnego Jakuba Ścibisza. Uwaga do Urzędu Gminy Zapolice wpłynęła 26 października 2017r., jednakże ze względu na datę wysłania uznano, że uwaga została złożona w ustalonym terminie. Uwaga dotyczy zgodności zapisu w § 13 pkt. 2 lit. a projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zapolice, konieczności dostosowania projektu planu do zgodności ze studium, i co za tym idzie ponowienia czynności określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga nie została uwzględniona - została uznana za bezzasadną, gdyż powołuje się na nieaktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zapolice przyjęte przez Radę Gminy Zapolice Uchwałą Nr XLVII/326/14 z dnia 15 września 2014r. Obecnie obowiązuje studium przyjęte Uchwałą Nr XVI/95/16 Rady Gminy Zapolice z dnia 28 stycznia 2016r. a ustalenia planu są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zapolice i nie ma potrzeby zmieniać projektu planu aby jak wskazano w złożonej uwadze.

Po zakończeniu prac związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowościach Ptaszkowice i Młodawin Górny gmina Zapolice i wyczerpaniu procedury planistycznej, Wójt Gminy Zapolice przedstawia Radzie Gminy Zapolice projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Projekt planu został przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/228/17 Rady Gminy Zapolice z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowościach Ptaszkowice i Młodawin Górny gmina Zapolice. Wojewoda Łódzki Rozstrzygnięciem Nadzorczym z dnia 11 stycznia 2018r. znak PNIK-I.4131.3.2018 stwierdził nieważność ww. uchwały. Wójt Gminy Zapolice wprowadził korekty wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego, uzgodnił uzupełniony projekt planu z Okręgowym Urzędem Górniczym w Kielcach oraz wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16 marca do 6 kwietnia 2018r. Dyskusja publiczna odbyła się 5 kwietnia 2018r., na dyskusję nikt poza pracownikiem urzędu i projektantem nie przybył, uwagi można było składać do 20 kwietnia 2018r. Zarówno w trakcie wyłożenia jak i w ustawowym terminie do składania uwag do siedziby urzędu nie wpłynęły żadne uwagi.

Po zakończeniu prac związanych z wprowadzeniem korekt wynikających z Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Łódzkiego do opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowościach Ptaszkowice i Młodawin Górny gmina Zapolice, jak również po wyczerpaniu uzupełniającej procedury planistycznej, Wójt Gminy Zapolice przedstawia Radzie Gminy Zapolice projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

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

Art. 1 ust. 2

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę zasady kształtowania ładu przestrzennego obszaru. Na obszarze objętym planem miejscowym znajdują się tereny zabudowy, trzy udokumentowane złoża kruszywa naturalnego. Obecnie dwa z nich są w dużym stopniu wyeksploatowane, z ustalonym kierunkiem rekultywacji. Ponadto na terenach powyrobiskowych planowane jest zagospodarowanie w kierunku produkcyjnym. Ustalone są również zasady uporządkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz wprowadzenia zasad dla nowej zabudowy.
- walory architektoniczno-krajobrazowe. Rozpatrywano je mając na uwadze zachowanie rolno-leśnego charakteru krajobrazu w tej części gminy. Dlatego też uznano, aby nie przeznaczać terenów leśnych pod zabudowę produkcyjną terenów leśnych tworzących jeden kompleks leśny z terenami leśnymi należącymi do Skarbu Państwa a jedynie grunty leśne położone w środkowej części terenów produkcyjnych. Część obszaru dotycząca powierzchniowej eksploatacji ustala po wyeksploatowaniu zasobów – rolny, leśny i wodny kierunek rekultywacji m.in. zgodnie z warunkami ustalonymi w uzyskanych koncesjach.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Analiza środowiska przyrodniczego, w szczególności zawarta w prognozie oddziaływania na środowisko wykazała jednoznacznie, że w granicach obszaru objętego planem występują obecnie udokumentowane i wymagające udokumentowania zasoby kruszywa naturalnego, korzystne do gospodarczego wykorzystania jako materiał budowlany. W planie ustalono, iż powierzchniowa eksploatacja surowców może stanowić przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą wymagać prowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Obszar objęty planem – z uwagi na sąsiedztwo w przestrzeni bezplanowej, nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla obszarów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo usługowej ustalono klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem jak i najbliższym sąsiedztwie nie występują obszary o walorach kulturowych, nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, nie przebiegają również żadne strefy ochrony konserwatorskiej dlatego też plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one zapewnione m.in. obowiązkiem uwzględnienia zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na poziomie minimum określonego w przepisach odrębnych. Ponadto są określone zasady ochrony środowiska i bezpieczeństwa powszechnego, głównie poprzez obowiązek zamknięcia się oddziaływania eksploatacji w granicach ustanowionych terenów górniczych oraz oddziaływania planowanej fotowoltaiki w granicach wyznaczonych na planie.
- walory ekonomiczne przestrzeni. Teren objęty planem jest w większości uzbrojony we wszystkie niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Wymaga jednakże wykupu gruntów przez gminę

pod realizację (poszerzenie) drogi gminnej w celu dojazdu do projektowanych terenów produkcyjnych Wybudowana droga uatrakcyjni ofertę tych terenów. Część terenów (powierzchniowa eksploatacja kruszywa, grunty rolne i leśne) nie wymaga wyposażenia w sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej, nie wymaga wykupu gruntów.

- prawo własności. Obszar objęty planem to głównie tereny prywatne. Bardzo mała część to grunty Skarbu Państwa, które pozostają w dotychczasowym rolnym i leśnym przeznaczeniu. Grunty stanowiące własność komunalną gminy to również niewielka część powierzchni terenu objętego projektem planu. Jest to część gruntów położonych na obszarze o ustalonym przeznaczeniu produkcyjno-usługowym 2P/U i 3P/U, zabudowy mieszkaniowej 5M/U i usługowej 2U oraz drogi publiczna lokalna i dojazdowe w tym do obsługi terenów eksploatacji i drogi wewnętrzne do obsługi terenów rolnych i leśnych. Dołożono starań, aby zapewnić wszystkim terenom i działkom dostęp do dróg publicznych. Dostęp terenów do drogi publicznej musi uwzględniać strukturę własności na danym terenie, wielkość działek geodezyjnych i charakter zabudowy określonej w planie miejscowym, natomiast z punktu widzenia racjonalnego planowania komunikacji terenów budowlanych z drogami publicznymi wynika, że nie zawsze każda wydzielona geodezyjnie działka musi mieć ten dostęp z drogą zapewniony. Ten pogląd podzielił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 23.04.2014 r. sygn.akt II OSK 659/14. Teren oznaczony symbolem 3P/U posiada dostęp do drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL. Działka o nr ewid. 3/3 jako część nieruchomości z działką o nr ewid. 3/4 również posiada dostęp do drogi 1KDL. Stan władania i dysponowania gruntami jest przedmiotem badania dopiero na etapie pozwolenia na budowę, uzyskiwania koncesji na eksploatację. Nie są wymagane wykupy na cele publiczne poza poszerzeniem publicznych dróg gminnych.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Zakres i skala planu nie wymagają wykorzystania terenu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- potrzeby interesu publicznego. Są uwzględnione w planie, w szczególności w odniesieniu do terenów komunikacji.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Plan miejscowy umożliwia uporządkowanie sposobu zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej m.in. poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia planu zakładają utrzymanie i rozbudowę istniejących a także budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Niniejszy plan miejscowy jest wynikiem m.in. bardzo licznych wystąpień i protestów miejscowej ludności przeciwko dopuszczeniu na części obszaru lokalizacji biogazowni - inwestycji o charakterze odorowym. Obowiązek ten został zrealizowany na wszystkich etapach prac nad projektem zmiany planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu.
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten był realizowany na bieżąco zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Teren jest wyposażony w gminną sieć wodociągową i obszar objęty planem jest tylko częściowo do tej

sieci podłączony. Plan zakłada możliwość rozbudowy sieci w celu zapewnienia prawidłowego odbioru wody wszystkim użytkownikom na obszarze objętym planem. Plan dopuszcza również dodatkowo stosowanie indywidualnych ujęć wody. Ponadto w planie zawarto zastrzeżenie, iż eksploatacja powierzchniowa surowców winna ograniczyć się do warstwy suchej, bez nacinania poziomu wodonośnego.

Art. 1 ust. 3

- Ustalając przeznaczenie terenu w miejscowym planie rozważany był interes publiczny i interesy prywatne (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag). Przy opracowywaniu planu brany był istniejący stan zagospodarowania terenu jak i ewentualne zmiany w zakresie jego zagospodarowania. Obecnie teren objęty planem to w części niezagospodarowane tereny powyrobiskowe. Przeznaczenie ich na cele produkcyjne nie tylko pozwoli na zagospodarowanie terenu ale również powstanie wiele miejsc pracy. Podobnie wygląda sytuacja z przeznaczeniem pod powierzchniową eksploatację surowców. Takie przeznaczenie pozwoli na prawidłowe, kontrolowane zagospodarowanie terenu w trakcie eksploatacji jak i rekultywacji terenu.

Art. 1 ust. 4

- Obszar objęty planem położony jest bezpośrednio przy drogach publicznych gminnych oraz w bardzo bliskim sąsiedztwie drogi powiatowej. Zarówno tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno - usługową, usługową jak i eksploatacji powierzchniowej będą obsługiwane bezpośrednio z tych dróg. Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej będą obsługiwane w oparciu o istniejące drogi publiczne gminne. Transport będzie się odbywać po gminnych drogach publicznych, klasy dojazdowej poprzez gminną drogę publiczną klasy lokalnej (1KDL), która łączy się z drogą powiatową Nr 4915E. Tak więc obsługa komunikacyjna projektowanych terenów nie wymaga potrzeby budowania nowych układów komunikacji publicznej a jedynie na części obszaru wymagać będą przebudowy i rozbudowy.
- Nowa zabudowa położona jest bezpośrednio przy drodze powiatowej jak i przy drogach gminnych, gdzie kursują autobusy transportu zbiorowego regionalnego (PKS).
- proponowane w planie rozwiązania nie utrudnią urządzenia ścieżki rowerowej wzdłuż gminnej drogi publicznej w granicach obszaru objętego planem
- Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wsi Młodawin Górny i wsi Rojków. W drogach gminnych przebiega wodociąg gminny, przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna. Obszar ten jest wyposażony w infrastrukturę techniczną adekwatnie do nowej planowanej zabudowy.

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

Rada Gminy Zapolice uchwałą Nr XXIX/178/17 z dnia 2 lutego 2017 r. dokonała oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zapolice i obowiązujących na jej obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tej ocenie uznano, że studium nie wymaga aktualizacji. Obszar objęty przedstawionym do uchwalenia projektem planu nie jest objęty obecnie obowiązującym planem miejscowym i jest przeznaczony w obowiązującym studium gminy głównie pod tereny produkcyjno-usługowe, powierzchniową

eksploatację surowców na terenach udokumentowanych złóż surowców oraz na terenach po udokumentowaniu zasobów a także pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

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

Realizacja planu wpłynie wydatki gminy z przeznaczeniem na cele publiczne, bowiem plan przewiduje przebudowę i rozbudowę dróg gminnych jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i które są finansowane z jej budżetu. Realizacja planu wpłynie też jednak na wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu podatków i opłat lokalnych oraz poprzez opłaty eksploatacyjne jak również przeznaczenie terenów pod tereny produkcyjne, usługowe i mieszkaniowe. W przypadku zbycia tych terenów w przeciągu 5 lat od uchwalenia planu będzie naliczona opłata planistyczna odpowiednio w wysokości 30% i 20% zgodnie z ustaleniami planu.

WÓJT
GMINY ZAPOLICE
mgr Witold Oleszczyk