

UZASADNIENIE

do uchwały VIII/54/2024 Rady Gminy Wodzierady z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Józefów – część I

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 Wodzierady uchwałą nr XI/89/2019 z dnia 27 listopada 2019 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Józefów.

Zgodnie z art. 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 Wodzierady. 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.

W grudniu 2023 r. gmina Wodzierady otrzymała od Centralnego Portu Komunikacyjnego „Informację o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Łódź – Sieradz Północny i linii kolejowej nr 86 na odc. Sieradz Północny – Kępno – Czernica Wrocławska – Wrocław Główny, odcinek Łódź – Sieradz”, będącego Inwestycją Towarzystwającą”. Biorąc pod uwagę treść art. 120c pkt 2 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2023 poz. 892 ze zm.): „nie uchwała się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku, w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora”, podjęto decyzję o podziale obszaru objętego projektem planu. Uchwałą nr LVIII/518/2024 z dnia 25 marca 2024 r. Rada Gminy Wodzierady wydzieliła z obszaru:

- 1) część I – obejmującą tereny nieobjęte wnioskiem Centralnego Portu Komunikacyjnego. Założono, że ustalenia planu dla tej części nie będą sprzeczne z planowaną inwestycją i nie ma przeciwwskazań do dalszego procedowania projektu planu w tym zakresie i jego uchwalenia;
- 2) część II – obejmującą określony we wniosku przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie wraz z jego bezpośrednim otoczeniem.

Na obszar objęty opracowaniem planu dla części I składa się większość powierzchni obrębu Józefów, położonego we wschodniej części gminy Wodzierady. Wyłączony z niego jest fragment obrębu Józefów – pas terenu o szerokości ok. 300-450 m, przecinający południową część obrębu w relacji wschód-zachód, równoległe do drogi przebiegającej przez miejscowość Józefów. Obszar ze względu na dużą rozciągłość południkową oraz zróżnicowanie istniejącego zagospodarowania podzielono na dwie części – część północna obrębu (arkusz nr 1) oraz część południowa obrębu (arkusz nr 2). Teren objęty planem obejmuje tereny rolne, leśne oraz tereny zabudowane.

Obręb Józefów, jest obrębem typowo rolniczym, dominujące w strukturze użytkowania grunty orne zajmują prawie 60% jego powierzchni. Północna część obrębu wyróżnia się dużym udziałem terenów o charakterze leśnym. Większość ich powierzchni zajmują obszerne kompleksy lasów, łączące się z innymi wartościowymi pod względem przyrodniczym terenami. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, w tej części Gminy dominuje zabudowa letniskowa. Poza budynkami służącymi rekreacji indywidualnej, zlokalizowane są tu również całoroczne budynki mieszkalne oraz nieliczne zagrody. Zabudowa położona jest głównie wzdłuż dróg odchodzących od drogi gminnej przecinającej obszar z południowego – zachodu na wschód, a obiekty letniskowe wraz z jednorodinnymi budynkami mieszkalnymi tworzą zwarte skupiska. Znaczącym elementem przestrzennym obszaru jest również przecinająca tereny leśne linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 220 kV.

Z kolei w południowej części obrębu Józefów krajobraz ma charakter zdecydowanie rolniczy. Skupiska zabudowy otoczone są polami uprawnymi, które dominują w tej części obszaru. Większy udział w powierzchni mają łąki i pastwiska położone w sąsiedztwie cieków i rowów melioracyjnych. Tereny leśne i inne zadrzewione to wyłącznie niewielkie skupiska śródpolne. Występują tu głównie

jednorodzinne budynki mieszkalne. Widoczny jest również znacznie większy udział zabudowy zagrodowej. Zabudowa miejscowości układa się w pasma przydrożne i jest bardziej rozproszona.

Obszar objęty Planem to tereny stanowiące własność osób prywatnych – zarówno tereny zabudowy, jak i tereny lasów są własnością osób prywatnych. Do terenów publicznych można zaliczyć tereny dróg publicznych. W obszarze objętym planem wskazano m.in. tereny pod poszerzenia dróg publicznych będące inwestycjami celu publicznego. Wynikają one jednak bezpośrednio z ustaleń obowiązującego do tej pory miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady.

Potrzeba zmiany obowiązującego planu miejscowego gminy Wodzierady dla obrębu Józefów wynika głównie z konieczności uregulowania kwestii związanych z rozwojem zabudowy obszaru, w tym lokalizacją m.in. obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów chowu i hodowli zwierząt.

Obowiązujący do tej pory plan nie przewidywał możliwości realizacji przedstawionych we wnioskach mieszkańców planów inwestycyjnych. Biorąc jednak pod uwagę ich zgodność z przyjętą w 2010 r. i zaktualizowaną w 2022 r. polityką przestrzenną Gminy, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uznano, że wprowadzenie ww. zmian do planu miejscowego Gminy jest zasadne.

Dodatkowym uzasadnieniem dla przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego aktu prawa lokalnego jest możliwość zaktualizowania fragmentów uchwalonego w 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady i częściowe dostosowanie go do obecnie obowiązujących przepisów, a także obowiązującego Studium Gminy.

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 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.

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 Wodzierady w dniu 22.05.2020 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wodzierady, 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 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 27 listopada 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wodzierady, Wodzierady 24, 98-105 Wodzierady.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Wodzierady wpłynęło 36 wniosków, w tym tylko 16 w terminie. Mieszkańcy wnioskowali głównie o zmianę przeznaczenia terenów w planie miejscowym, na których znajdują się ich działki, na zabudowę mieszkaniową, na tereny pod zabudowę lotniskową lub na cele budowlane.

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 uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje. Większość nadesłanych opinii dot. projektu planu była pozytywna, a ustalenia co do których pojawiły się uwagi zostały ponownie przeanalizowane i przeformułowane.

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 6 października 2023 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wodzierady o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 października 2023 r. do 6 listopada 2023 r. Dokumenty były udostępnione w Urzędzie Gminy Wodzierady oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy listownie do Urzędu Gminy Wodzierady, a także w postaci elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 21 listopada 2023 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organem właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 30 października 2023 r.

W dniu 30 października 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza Wójtem Gminy Wodzierady, pracownikiem Urzędu Gminy oraz przedstawicielami Wykonawcy projektu planu przybyło 15 osób. W trakcie dyskusji udzielono, z pomocą projektanta planu, odpowiedzi na pytania dotyczące zakresu zmian wprowadzanych w ramach opracowywanego dokumentu oraz ich przewidywanego oddziaływania na środowisko.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 21 listopada 2023 r. W przewidzianym okresie do Urzędu Gminy Wodzierady wpłynęło 15 uwag. Wójt Gminy Wodzierady, po przeanalizowaniu możliwości wprowadzenia zmian do projektu dokumentu, uwzględnił część uwag złożonych na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu. Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Wodzierady dotyczące rozpatrzenia uwag stanowi element dokumentacji prac planistycznych sporządzenia przedmiotowego planu.

W związku z wprowadzeniem zmian w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko, wynikających ze złożonych uwag oraz podziału obszaru objętego planem na części, ponowiono etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w zakresie obejmującym część I. Dnia 17 maja 2024 r. Wójt ponownie ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wodzierady o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 maja 2024 r. do 18 czerwca 2024 r. Dokumenty były udostępnione w Urzędzie Gminy Wodzierady oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy listownie do Urzędu Gminy Wodzierady, a także w postaci elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 3 lipca 2024 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 10 czerwca 2024 r.

W dniu 10 czerwca 2024 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza Wójtem Gminy Wodzierady i pracownikiem Urzędu Gminy przybyło 14 osób. W trakcie dyskusji udzielono, z pomocą projektanta planu, odpowiedzi na pytania dotyczące zakresu zmian wprowadzanych w ramach opracowywanego dokumentu oraz ich przewidywanego oddziaływania na środowisko.

Uwagi do projektu Planu mogły być ponownie zgłaszane do dnia 3 lipca 2024 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 27 maja 2024 r. do 3 lipca 2024 r. do Urzędu Gminy Wodzierady wpłynęło 7 uwag.

Po przeprowadzeniu analizy złożonych uwag uznano część z nich za zasadne i podjęto decyzję o ich uwzględnieniu. W związku z dość znaczącym zakresem zmian wprowadzonych w projekcie planu na ich skutek, zaszła konieczność ponownienia etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w zakresie obejmującym część I. Dnia 25 października 2024 r. Wójt ponownie ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wodzierady o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 listopada 2024 r. do 26 listopada 2024 r. Dokumenty były udostępnione w Urzędzie Gminy Wodzierady oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy listownie do Urzędu Gminy Wodzierady, a także w postaci elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 11 grudnia 2024 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 18 listopada 2024 r.

W dniu 18 listopada 2024 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza Wójtem Gminy Wodzierady i pracownikiem Urzędu Gminy przybyły W trakcie dyskusji udzielono, z pomocą projektanta planu, odpowiedzi na pytania dotyczące zakresu zmian wprowadzanych w ramach opracowywanego dokumentu oraz ich przewidywanego oddziaływania na środowisko.

Uwagi do projektu Planu mogły być ponownie zgłaszane do dnia 11 grudnia 2024 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 4 listopada 2024 r. do 11 grudnia 2024 r. do Urzędu Gminy Wodzierady wpłynęło uwag.

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.

W związku z powyższym dokonano również badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady*, przyjętej uchwałą Nr XLI/352/2022 Rady Gminy Wodzierady z dnia 29 sierpnia 2022 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w zmianie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady* dla terenów objętych planem wskazano funkcje:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (**MNR**),
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej (**MNL**),
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej na terenach leśnych (**MLS**)
 - d) tereny zalesień (**RZL**),
 - e) tereny lasów prywatnych (**ZL**),
 - f) tereny lasów państwowych (**ZLP**),
 - g) grunty orne (**R**),
 - h) tereny łąk i pastwisk (**PS**),
 - i) tereny wód powierzchniowych (**WS**);
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**),
 - b) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (**MNR**),
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej (**MNL**)
 - d) tereny lasów (**ZL**),
 - e) tereny rolnicze do zalesienia (**RZL**),
 - f) tereny rolnicze zadrzewione i zakrzewione (**RL**),
 - g) terenu użytków zielonych, łąk i pastwisk (**RZ**),
 - h) tereny rolnicze (**R**),
 - i) tereny wód powierzchniowych (**WS**),
 - j) teren drogi zbiorczej (**KDZ**)

- k) tereny dróg lokalnych (**KDL**),
- l) tereny dróg dojazdowych (**KDD**).

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Józefów – część I* nie narusza większości zapisów zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady*, przyjętej uchwałą Nr XLI/352/2022 Rady Gminy Wodzierady z dnia 29 sierpnia 2022 r. Jedynym wyjątkiem są ustalenia planu dotyczące lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. Plan dopuszcza budowę urządzeń o większej mocy niż przewidywało to studium, albowiem zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wyłączono obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium w tym zakresie.

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 i wskaźników 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z nielicznymi wyjątkami, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony powierzchni ziemi, a także ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym; w projekcie wyznacza się również strefy zieleni oraz nakazuje się zachowanie istniejącej sieci rowów, z możliwością ich przebudowy; ze względu na potrzebę zmiany przeznaczenia części gruntów leśnych zlokalizowanych w obszarze na cele nieleśne, w ramach procedury sporządzenia planu wystąpiono z wnioskiem do Marszałka Województwa Łódzkiego o wyrażenie zgody na taką zmianę, dotyczącym gruntów prywatnych o łącznej powierzchni 1,3075 ha. W decyzji znak: RRI.7151.10.16.2023 z dnia 28 sierpnia 2023 r. Marszałek wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 0,4670 ha gruntów leśnych na cele nierolnicze, natomiast nie wyraził takiej zgody na zmianę 0,8405 ha lasów. Projekt planu został skorygowany z uwzględnieniem wydanej decyzji, poprzez utrzymanie przeznaczenia części wnioskowanych gruntów na cele leśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez objęcie ochroną siedmiu stanowisk archeologicznych oraz wyznaczenie granic stref ochrony archeologicznej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, w tym dotyczących ochrony przed hałasem, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; obowiązek urządzenia nawierzchni utwardzonych w sposób uwzględniający potrzeby przemieszczania się osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji zaspokajających potrzeby właścicieli nieruchomości położonych w obszarze oraz pozostałych 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 uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa zobowiązujących do zgłoszenia właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przez wydaniem pozwolenia na budowę lokalizacji obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego oraz uwzględnienie wymagań przepisów dotyczących obronności państwa dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 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 remontu, odbudowy lub rozbudowy, 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; możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 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 Wodzierady,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 16 października 2023 r. do 6 listopada 2023 r., od 27 maja 2024 r. do 18 czerwca 2024 r. oraz od 4 listopada 2024 r. do 26 listopada 2024 r. w okresach jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Wodzieradach,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznych w dniach 30 października 2023 r., 10 czerwca 2024 r. i 18 listopada 2024 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 w Wodzieradach;
- 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 częściowo zabudowanych, posiadających dostęp do dróg publicznych, w granicach obszarów wskazanych w Studium; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru zabudową mieszkaniową, zagrodową oraz rekreacji indywidualnej;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem stanowi niewielki fragment gminy, na którym ustala się obowiązek dostosowania dróg dla potrzeb transportu publicznego.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację poszerzeń poszczególnych elementów sieci drogowej Gminy, wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady oraz zapewnienie prawidłowych parametrów nowopowstałym drogom.

- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny zabudowy 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 Wodzierady dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Wodzierady. W dniu 22 czerwca 2017 r. Rada Gminy Wodzierady, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr XXXVI/290/2017 w *sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady*.

W odniesieniu do obowiązującego obecnie dla przedmiotowych terenów, *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady* (uchwała nr VI/39/2003 z dnia 31 marca 2003 r.) w treści analizy wskazano, iż nie zachowuje on pełnej zgodności z uchwalonym 7 lat później, obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady (uchwała nr XXXIV/350/2010 z dnia 8 kwietnia 2010 r.). Ustalono również, że przywołany akt prawa miejscowego został sporządzony na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Oceniono, że jego forma i zakres ustaleń pozwalają na realizację polityki przestrzennej gminy oraz ochronę ładu przestrzennego jednak nie w pełni odpowiadają wymogom aktualnie obowiązujących przepisów.

W wynikach analizy aktualności studium i planów miejscowych stwierdzono natomiast, iż „zasadne jest kontynuowanie prac nad sporządzaniem planów miejscowych dla obszaru Gminy w dostosowaniu do polityki przestrzennej zawartej w Studium, w zgodzie ze standardami sporządzania planów miejscowych określonymi w aktualnie obowiązujących przepisach prawa.”. Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że przystąpienie i sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Józefów – część I jest zasadne.

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 może skutkować dodatkowymi wpływami do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. 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).

W opracowywanym akcie prawa miejscowego nie znalazły się inwestycje celu publicznego, które w sposób bezpośredni spowodowałyby jakiekolwiek dodatkowe obciążenia dla budżetu Gminy. Jego ustalenia przewidują co prawda poszerzenie odcinków niektórych dróg gminnych, jednak stanowią one części większych inwestycji drogowych, zapisanych już wcześniej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości zajdzie konieczność realizacji innych inwestycji celu publicznego na obszarze objętym planem. Jednak ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiekolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.

Radzie Gminy Wodzierady przedstawiono do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Józefów – część I*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, załącznikiem nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem nr 4 w postaci danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dane przestrzenne stworzone dla *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzierady dla obrębu geodezyjnego Józefów – część I*, zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmują: lokalizację przestrzenną terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, lokalizację przestrzenną linii zabudowy w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz atrybuty zawierające informacje o powyższych obiektach przestrzennych.