Opublikowano w:
Dzienniku Urzędowym Woj. Łódzkiego
Poz. 2153 z dnia 20 kwietnia 2017 r.

UCHWAŁA NR XXVII/170/17
RADY GMINY ZDUNY

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 310/1, 313, 317/1

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579 i 1948) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948), oraz w związku z uchwałą nr XV/106/16 Rady Gminy Zduny z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maurzyce na działka o nr ewidencyjnych 310/1, 313, 317/1 stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduny, przyjętego uchwałą Nr X/68/15 Rady Gminy Zduny z dnia 15 października 2015 r., **uchwala się, co następuje:**

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 310/1. 313, 317/1, składającą się z:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będącej integralnym załącznikiem nr 1 do Uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do Uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do Uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, obejmują tereny działek nr ewidencyjny 310/1, 313, 317/1.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
4) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, zieleń, obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb inwestycji, oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe planu;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub granicy

działki budowlanej; linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, innych urządzeń infrastruktury technicznej);

6) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, budowli lub kontenerów, obliczoną w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych, w stanie wykończonym;

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, lub terenu, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana lub nie eksploatowana powierzchniowo, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo;

8) **infrastrukturze technicznej –** należy przez to rozumieć drogi oraz lokalizowane pod powierzchnią ziemią, na powierzchni ziemi albo nad powierzchnią ziemi przewody, urządzenia i obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

9) **badaniach archeologicznych w formie nadzoru –** należy przez to rozumieć badania archeologiczne w formie nadzoru polegające na obserwacji robót ziemnych lub dokonywania zamiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzaniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego niezwłocznego poinformowania wojewódzkiego konserwatora zabytków.

10) **pasie ochronnym –** należy przez to rozumieć najmniejszą szerokość pasa terenu wyznaczonego od obrzeża wyrobiska odkrywkowego, zabezpieczającego obiekty stałe lub tereny położone w pobliżu wyrobisk odkrywkowych przed zagrożeniami związanymi z działalnością eksploatacyjną oraz zabezpieczającego wyrobisko przed zagrożeniami związanymi z użytkowaniem i remontami obiektów; pas ochronny może stanowić część filara ochronnego wyznaczonego zgodnie z przepisami odrębnymi.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

   c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,

   d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,

   e) linie zabudowy,

   f) minimalną wielkość działki budowlanej;

6) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,

2) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

6) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, gdyż wszystkie działki należą do jednego właściciela;

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granice strefy ochrony archeologicznej;

5) obiekty i tereny podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

a) granice złoża udokumentowanego kruszywa naturalnego (piasek) „MAURZYCE" Pole B,

b) obszar Natura 2000 - Pradolina Bzury-Neru PLH100006,

c) obszar Natura 2000 -Pradolina Warszawsko-Berlińska PLB100001,

d) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Bzury,

e) granice stanowiska archeologicznego,

f) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat,

g) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat;

6) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) teren wydobycia kruszywa naturalnego (piasku), oznaczony na rysunku planu symbolem **PE;**

2) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD.**

§ 6. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

USTALENIA SZCZEGÓLOWE

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PE,** w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wydobycia kruszywa naturalnego (piasku), w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia związane z potrzebami eksploatacji górniczej; obiekty budowlane lub tymczasowe kontenery, związane z prowadzeniem działalności górniczej, o funkcji socjalnej i administracyjnej, lokalizowane na czas eksploatacji złoża; drogi wewnętrzne; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej przesyłowej.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową oraz realizacją zbiorników wodnych;

2) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez obowiązek rekultywacji terenu w trakcie lub po zakończeniu eksploatacji, przy czym ze względu na specyfikę wydobycia piasku oraz położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicach form ochrony przyrody, rekultywację należałoby prowadzić w kierunku wodnym;

3) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;

4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 10% powierzchni działki budowlanej;

5) uciążliwość eksploatacji, w tym zwłaszcza oddziaływanie eksploatacji górniczej w zakresie wymagań dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego, nie może wykraczać poza granice terenu górniczego, a w szczególności:

a) na granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy emisji hałasu określone w przepisach odrębnych,

b) na granicy terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową nie mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy zanieczyszczenia powietrza powodowane przez środki transportu, emisję pyłów.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenu PE ustala się granice strefy ochrony archeologicznej, pokazanej graficznie na rysunku planu - wyznaczonej od stanowiska archeologicznego;

2) na obszarze stanowiska archeologicznego, którego granice wskazano na rysunku planu realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności regulują przepisy odrębne;

3) w przypadku dokonywania robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w ust.3 pkt 1, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

4. W zakresie granic i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) cały teren PE położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Bzury,

2) cały teren PE położony jest w obszarze Natura 2000 - Pradolina Bzury-Neru PLH100006 i obszarze Natura 2000 - Pradolina Warszawsko-Berlińska PLB100001; wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z celami ochrony obszarów Natura 2000 oraz z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

3) część terenu PE położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Bzury o wysokim i średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi; wszelkie działania, w tym inwestycyjne, na terenie muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) w zakresie podziału nieruchomości:

a) ewentualne podziały nieruchomości mogą być dopuszczone pod warunkiem wykazania związku z eksploatacją surowców:

- wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m^2,

b) ustalenia lit. a) tiret 1 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną,

c) ustalenia lit. a) tiret 1 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod stację transformatorową, przepompownię ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie potencjalnej działalności eksploatacyjnej ustala się:

a) możliwość eksploatacji złoża po wcześniejszym uzyskaniu koncesji na wydobycie,

b) docelowe granice terenu i obszaru górniczego zostaną wyznaczone w wyniku postępowania związanego z udzieleniem koncesji na wydobycie złoża,

c) sposób eksploatacji złoża kruszywa naturalnego i pasy ochronne wynikać będą z koncesji na wydobycie i przepisów odrębnych,

d) ustala się możliwość realizacji obiektów budowlanych lub tymczasowych kontenerów związanych z prowadzeniem działalności górniczej o funkcji socjalnej i administracyjnej, lokalizowanych wyłącznie na czas eksploatacji złoża,

e) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności górniczej: socjalne i administracyjne, wyłącznie na czas eksploatacji złoża;

- wysokość obiektów budowlanych, kontenerów związanych z wydobyciem - nie więcej niż 6,0 m, liczone od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia obiektu budowlanego lub kontenera,

- dachy budynków o spadku połaci dachowych do 25^o,

- intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 0,0 i nie więcej niż 0,08,

f) do czasu uzyskania koncesji i podjęcia eksploatacji złoża, kontynuowanie gospodarki rolnej z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci, obiektów i urządzenia infrastruktury technicznej,

g) obowiązek zabezpieczenia przed szkodami górniczymi terenu drogi publicznej i działek sąsiednich, w tym istniejącego skansenu,

h) po zakończeniu wydobycia, rekultywację zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenu ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,

b) wyznaczenie minimum 2 miejsc postojowych do parkowania samochodów osobowych.

7. W zakresie w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego lub z tymczasowych zbiorników do magazynowania wody;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek i do istniejących rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących;

3) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, np. toalety przenośne, kontenery sanitarne;

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrzno – kablowej średniego i niskiego napięcia;

5) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) wyznacza się fragment drogi publicznej dojazdowej, powiązanej z drogą krajową nr 92, zapewniającej obsługę komunikacyjną terenu eksploatacji powierzchniowej.

2) dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się **-** klasę drogi „D" – dojazdową, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m; w granicach planu wyznacza się tylko wschodnią linię rozgraniczającą oraz pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości od 1,7 m do 1,95 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych drogi do rowu przydrożnego a w przypadku braku utwardzenia terenu drogi, powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn słupowych w liniach rozgraniczających drogi.

USTALENIA KOŃCOWE PLANU

Rozdział 5.

Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§ 9. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** w wysokości **0,1%;**

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PE** w wysokości **30%;**

Rozdział 6.
Ustalenia końcowe

§ 10. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduny.

§ 11. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduny na fragmencie wsi Maurzyce przyjętego uchwałą Nr XXXIV/188/2002 Rady Gminy w Zdunach w dniu 25 czerwca 2002 roku.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/170/17

Rady Gminy Zduny

z dnia 30 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 310/1, 313 i 317/1

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Zduny w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zduny		Uwagi
					Uwzględ-niono	Nie uwzględ-niono	Uwzględ-niono	Nie uwzględ-niono	
1	**2**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**
1	16.02.2017	Wnioskuje się o: 1.wpisanie w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązku ogrodzenia całego terenu eksploatacji kruszywa; 2.wpisanie w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązku utworzenia strefy ochronnej poprzez pas zieleni izolacyjnej od strony wsi; 3.wprowadzenie do planu zagospodarowania przestrzennego granicy eksploatacji co najmniej 25 m od drogi publicznej	310/1, 313 i 317/1	PE		Ad. 1 + Ad. 2 + Ad. 3 +			

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/170/17

Rady Gminy Zduny

z dnia 30 marca 2017 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Zduny stwierdza że, po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduny obejmującej fragment wsi Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 310/1. 313, 317/1, przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej. Inwestycje te realizowane będą z środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych z zaktesu zaopatrzenia w wodę, ze środków własnych Gminy w oparciu o ustalane przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Zduny ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowani przestrzennego dla fragmentu wsi Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 310/1. 313, 317/1, była potrzeba wyznaczenia na ww. działkach terenu przeznaczonego pod powierzchniową eksploatację złoża udokumentowanego kruszywa naturalnego (piasek) „MAURZYCE" Pole B. Złoże to jest już eksploatowana na działce nr 300/1, położonej powyżej północnej granicy opracowania planu miejscowego (pole A). Obecnie na terenie działek prowadzona jest realizacja inwestycji polegającej na budowie zbiornika wodnego o powierzchni ok. 1 ha (decyzja z 08.04.2016 Nr 148.2016). Inwestycja ta nie jest sprzeczna z zamierzeniem docelowym, określonym w niniejszym planie, gdyż piasek wydobywany będzie z dna zbiornika wodnego, taka jak to się odbywa na polu A. W przedmiotowym obszarze zasadne jest przyjęcie wodnego kierunku rekultywacji, gdyż w trakcie eksploatacji złoża zbiornik wodny tworzy się samoczynnie. Ponadto teren działek położony jest:

- w dużej części w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi – zakłada się, że zbiornik będzie zbierał wody powodziowe,

- w obszarze obszar Natura 2000 -Pradolina Bzury-Neru PLH100006 i obszar Natura 2000 -Pradolina Warszawsko-Berlińska PLB100006 - zakłada się, że zbiornik będzie ostoją dla ptactwa,

- w bezpośrednim sąsiedztwie skansenu we wsi Maurzyce, objętego ochroną konserwatorską - zakłada się, że zbiornik będzie tworzył zaplecze przestrzenne dla tego obiektu.

Dla terenu działek o nr ewidencyjnych 310/1, 313, 317/1 obowiązują obecnie ustalenia miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduny na fragmencie wsi Maurzyce przyjętego uchwałą Nr XXXIV/188/2002 Rady Gminy w Zdunach w dniu 25 czerwca 2002 roku. W ww. planie działki o nr ewidencyjnych 310/1, 313, 317/1 mają przeznaczenie pod tereny rolnicze, zmiana jest więc niezbędna aby móc kontynuować parce wydobywcze.

Obowiązujące, od 2015 roku, na tym terenie Gminy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduny" (przyjęte uchwałą przyjętego uchwałą Nr X/68/15 Rady Gminy Zduny z dnia 15 października 2015 r.) przeznacza teren w granicach opracowania planu, pod „obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin z dopuszczeniem ich eksploatacji" - oznaczony symbolem PG.

Mając powyższe na uwadze, została podjęta uchwała Nr XV/106/16 Rady Gminy Zduny z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Maurzyce na działkach o nr ewidencyjnych 310/1, 313, 317/1. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowani przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwa powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łowiczu. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej, Wójt Gminy Zduny po rozpatrzeniu wniosków, sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Po uzyskani opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 stycznia 2017 r. do 07 lutego 2017 r., w tym czasie przeprowadzona została również dyskusja publiczne nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały udostępniane drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail).

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Wójt Gminy Zduny przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Gminy Zduny w celu jego uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, oraz zasad zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów a także określenia sposobu rekultywacji terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji przewidzianej ustaleniami planu), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez zapisy dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu położonego w granicach udokumentowanego złoża surowców naturalnych pod wydobycie przy jednoczesnej możliwości zapewnienia jego obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z gminnej drogi publicznej powiązanej z drogą krajową nr 92;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9)potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Zduny,

b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej,

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 9 stycznia 2017 r. do 07 lutego 2017 r., w siedzibie Urzędu Gminy Zduny oraz na żądanie drogą elektroniczną,

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 03 lutego 2017 roku,

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu nie wyznaczono terenów zamieszkania, zaś problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową lub zbiorniki na wodę.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona, do prognozy jego oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - rozwój funkcji związanej z wydobyciem przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych (poprzez drogę gminną do powiatowej i krajowej);

2) w planie nie wyznaczono terenów przeznaczonych dla realizacji zabudowy, stąd nie programowano, w tym zakresie rozwoju transportu publicznego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu - tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - nie dotyczy zagadnienia eksploatacji złóż surowców naturalnych.

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

Stosownie do wymogów art. **32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) przyjętej Uchwałą Nr XX/136/16, z dnia 25 sierpnia 2016 roku Rady Gminy Zduny w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy.

Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty:

- dodatkowy, jednorazowy wpływ do budżetu gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (po sprzedaży 100% terenów PE) – 2,2 mln zł

- dodatkowe roczne wpływy z tytułu podatku od gruntów związanych z *ewentualną* działalnością gospodarczą – eksploatacja złóż – 25 tys. zł

oprócz tego, po uruchomieniu wydobycia z terenu PE, wpływy do budżetu Gminy zwiększą się o kwoty zależne od zasobów eksploatowanych złóż:

+ dochód z tytułu opłat eksploatacyjnych – 60% wartości (40% dla NFOŚiGW)

+ dochód z tytułu podatku od transportu

+ dochód z tytułu podatku dochodowego.

Natomiast podstawowym zadaniem własnym Gminy będzie wykupienie terenów prywatnych na poszerzenie gminnej drogi dojazdowej zgodnie z parametrami technicznymi określonymi w planie miejscowym. Nakłady Gminy na realizację tego zadania wyniosą około 10 tys. zł.

Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz już choćby spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan całkowicie wykonalnym a ponadto głęboko uzasadnionym ekonomicznie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Zduny podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie

gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.