

## Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gmin przepisów uchwały Nr XXIII.135.2021 z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w sołectwie Łojków, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu stwierdzono na podstawie "Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego", wykonanej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z wpływem wniosków właścicieli nieruchomości w sprawie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, dotyczącej usunięcia z tego planu zapisów o projektowanym przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia, który nie jest już aktualny.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. W szczególności wynika to z faktu, że obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem obszarów sieci Natura 2000 i realizacja przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu nie może bezpośrednio oddziaływać na nie. Ze względu na odległość (od 6,37 km do 6,58 km) niskie jest też prawdopodobieństwo znaczącego negatywnego oddziaływania o charakterze pośrednim zarówno na obszar Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony PB140003 Dolina Pilicy i Specjalny Obszar Ochrony PLH140016 Dolina Dolnej Pilicy. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 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.

Wnioski do przedmiotowej planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do jej sporządzania w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym i biorąc pod uwagę regulacje jakie mogą być przedmiotem planu. Natomiast na skutek ogłoszenie i obwieszczenia do planu nie wpłynęły żadne wnioski.

Projekt przedmiotowej planu został sporządzony równolegle z oceną oddziaływania na środowisko i zmiany wynikające z konieczności dotrzymania standardów ochrony środowiska wprowadzone były do niego na bieżąco. W szczególności brano pod uwagę problemy ochrony środowiska i stan zagospodarowania obszaru opracowania i zapisy planu nakierowano na:

- ochrona zasobów naturalnych gminy, jakimi jest rolnicza przestrzeń produkcyjna;
- ochrona gruntów leśnych i naturalnych cieków wodnych;
- ograniczenie możliwości lokalizacji inwestycji konfliktowych i uciążliwych dla środowiska;
- uwzględnienie w planie celowej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ostatecznie ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko wykazały brak konieczności wprowadzania modyfikacji w przedmiotowym planie. Podsumowując przeprowadzoną prognozę stwierdzono, że prawidłowa i zgodna z prawem realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego, ponadlokalnego wpływu na środowisko. Ostateczne wnioski z przeprowadzonej analizy dotyczyły określenia przekształceń w środowisku wynikających realizacji ustaleń planu, w tym z realizacji funkcji uzupełniającej w postaci zabudowy zagrodowej.

Niniejszy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

### **Uzasadnienie w zakresie wymagań art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy o pzp, projekt planu przyjmowany jest wraz z uzasadnieniem, zawierającym w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1: Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1:

<b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy</b> (W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się ...) [patrz pkt.1-13])		
<b>pkt</b>	<b>Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym</b>	<b>Sposób realizacji w przedmiotowym planie</b>
1	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	nie dotyczy
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	a) ustalenia w zakresie ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych dla całego obszaru objętego planem; b) ustalenia w zakresie ochrony kształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia dla całego obszaru objętego planem; c) ustalenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek budowlanych dla poszczególnych terenów; d) utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gruntów rolnych; e) zachowanie enklaw leśnych.
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy wyłącznie poza zasięgiem przewidywalnych zagrożeń naturalnych; b) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej; c) zakaz lokalizacji inwestycji mogących powodować konflikty funkcjonalne z zabudową istniejącą poza obszarem objętym planem
6	walory ekonomiczne przestrzeni	a) ustalenie zasad zagospodarowania terenów w sposób niekonfliktowy w stosunku do funkcji zagospodarowania obszarów sąsiednich b) umożliwienie kontynuacji i rozwoju dotychczasowych funkcji gospodarczych na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej
7	prawo własności	ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, wymogów zachowania ładu przestrzennego, ochrony jakości środowiska i interesu mieszkańców terenów sąsiednich
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	nie dotyczy (w stosunku do obszarów objętych planem nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa)
9	potrzeby interesu publicznego	sformułowanie ustaleń umożliwiających modernizację i rozbudowę publicznych sieci infrastruktury technicznej dla obsługi terenów wiejskich
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych
11 12	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur	a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu w Echu Dnia z dnia 10.03.2021 r. b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu na stronie BIP UG z dnia 10.03.2021 r. c) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu wywieszone na tablicy ogłoszeń UG i tablicy sołectkiej w Łojkowie w dniach: 10.03 – 31.03.2021 r. d) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu zmiany planu do

	planistycznych	publicznego wglądu w Echu Dnia z dnia 19.10.2021 r. e) obwieszczenie o wyłożeniu zmiany planu do publicznego wglądu na stronie BIP UG z dnia 19.10.2021 r. ; f) obwieszczenie o wyłożeniu zmiany planu do publicznego wglądu na tablicy ogłoszeń UG i tablicy ogłoszeń w sołectwie Łojków w dniach: 19.10.2021 r. – 15.11.2021 r. g) wyłożenie zmiany planu do publicznego wglądu w dniach: 26.10.2021 r. – 15.11.2021 r. wraz z dyskusją publiczną w dniu 09.11.2021 r.
13	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa, brak wpływu planowanego zagospodarowania na jakość i zasoby wód możliwych do wykorzystania do celów zaopatrzenia ludności)
<p><b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy</b> („Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”)</p>		
1	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla <b>interesu publicznego</b>	zabezpieczenie możliwości funkcjonowania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej dla obsługi mieszkańców wsi
2	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla <b>interesu prywatnego</b>	a) umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości na obszarze objętym planem i poza nim, z zastrzeżeniem ograniczeń dla inwestycji powodujących konflikty funkcjonalno-przestrzenne b) eliminacja ograniczeń w zagospodarowaniu związanych z zarezerwowaniem terenów pod gazociąg, z realizacji którego zrezygnowano
3	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla <b>ochrony istniejącego zagospodarowania</b>	ustalenia umożliwiające kontynuację i rozwój dotychczasowych form zagospodarowania obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej
4	zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi	przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu
<p><b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy</b> („W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: ...” [patrz pkt.1-4])</p>		
<b>pkt</b>	<b>Zasady zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni</b>	<b>Sposób realizacji w przedmiotowym planie</b>
1	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa, brak wpływu planowanego zagospodarowania na transportochłonność układu przestrzennego)
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa, brak wpływu planowanego zagospodarowania na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego)
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających	nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa, brak wpływu planowanego zagospodarowania na przemieszczanie

	przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	się pieszych i rowerzystów)
4	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy	nie dotyczy – obszar objęty opracowaniem nie obejmuje obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a obowiązujące studium u.i.k.z.p. gminy obszarów takich nie definiuje.
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa).

Ad. 2:

Przedmiotowy plan został sporządzony zgodnie z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych sformułowanym w wyniku Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykonanej w 2016 r. zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o pzp. W programie tym dopuszcza się sporządzanie mpzp dla obszarów poza obszarami urbanizacji (tak jak w przedmiotowym przypadku dla terenów rolnych i leśnych) w zależności od wystąpienia skonkretyzowanych wskazań. Potrzeba taka w przedmiotowym wypadku została uzasadniona zmianą planów inwestycyjnych zarządcy sieci gazowej.

Ad. 3: Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, jego przyjęcie nie będzie generować kosztów związanych z realizacją inwestycji celu publicznego (drogowych oraz infrastrukturalnych). Nie przewiduje się także innych istotnych skutków przyjęcia planu dla finansów gminy.

### **Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów”**

Plan został sporządzony w zgodzie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów” uchwalonego uchwałą Nr XXVI.243.2014 Rady Gminy Potworów z dn. 13 sierpnia 2014 r. W obowiązującym dokumencie studium, tereny objęte opracowaniem niniejszego planu znajdują się w obrębie obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej: tereny rolnicze, tereny lasów i zadrzewień oraz tereny dolesień.

Dla terenów rolniczych Studium (cz. II „Kierunki rozwoju”, rozdział 10) określa następujące kierunki i zasady ich zagospodarowania:

- 1) kompleksy najlepszych gleb (klas wyższych niż IV) oraz obszary zmeliorowane dla celów rolnictwa, należy pozostawić dla użytkowania w charakterze gruntów rolnych i chronić przed zainwestowaniem pod inne funkcje, z zastrzeżeniem dopuszczenia inwestycji, o których mowa poniżej;
- 2) trwałe użytki zielone należy utrzymywać w dotychczasowym użytkowaniu;
- 3) zachować i ochronić przed zmianą użytkowania istniejące zadrzewienia śródpolne i przydrożne;
- 4) dolesienia dopuszcza się poza obszarami, o których mowa w pkt-cie 1) powyżej;
- 5) produkcję rolną należy prowadzić w sposób ograniczający i zapobiegający zanieczyszczeniu wód związkami azotu pochodzącymi ze źródeł rolniczych i środkami ochrony roślin, w tym celu należy upowszechniać dobre praktyki rolnicze;
- 6) poprawiać strukturę agrarną poprzez scalania i powiększanie gospodarstw.

W zakresie form zainwestowania strefy funkcjonalnej terenów rolniczych studium ustala iż formy te „na terenach sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako grunty rolne określają przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, bez zmiany przeznaczenia gruntów rolnych dopuszczające sytuowanie obiektów, budynków i urządzeń, służących produkcji rolnej (w tym np.: budynki inwentarskie, składowe, gospodarcze i produkcyjne związane z produkcją rolniczą, mieszkania rolników, urządzenia i instalacje zaopatrzenia w wodę, utylizacji ścieków i odpadów, inne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacji związane z gospodarką rolną gminy)”. Studium ponadto określa warunki dopuszczalności lokalizacji na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej funkcji nierolniczych w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej, jednakże przedmiotowy plan nie dopuszcza na terenach rolnych zabudowy innej niż rolnicza.

W zakresie kierunków zagospodarowania i zasad kształtowania terenów lasów i zadrzewień Studium ustala:

- 1) zakaz przeprowadzania melioracji wodnych, które w sposób znaczący zmieniają stosunki wodne w obrębie lasów wodochronnych;
- 2) ochronę przed zmianą zainwestowania istniejących stref ekotonowych lasu;
- 3) na gruntach wykazanych w ewidencji gruntów jako lasy dopuszcza się lokalizowanie obiektów niezmiennych funkcji leśnej terenów, w tym niekubaturowych obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji zbiorowej (w tym tablic informacyjnych, urządzeń turystycznych, parkingów leśnych);
- 4) lokalizację infrastruktury i obiektów o których mowa w pkt. 3) preferuje się w obrębie lasów o mieszanym składzie gatunkowym, dąbrów lub lasów sosnowych o dużej odporności na presję turystyczną.

W zakresie kierunków zagospodarowania i zasad kształtowania terenów dolesień Studium ustala:

- 1) zwiększanie lesistości w oparciu o grunty najniższych klas bonitacyjnych, z wyłączeniem gleb klas I-III, chronionych na podstawie ustawy z dnia lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz gruntów zmeliorowanych na cele rolnicze systemami drenowania;
- 2) przy przekształcaniu gruntów rolnych na leśne wykorzystywać procesy spontanicznego rozwoju lasu;
- 3) z dolesień wyłączać należy strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu po ich ustanowieniu w mpzp w związku z lokalizacją siłowni wiatrowych.

Studium nie określa żadnych obowiązujących wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów innych niż tereny rozwoju zabudowy w obrębie obszarów urbanizacji, przy czym tereny takie w obrębie obszaru objętego planem nie występują.

Wskazać należy, iż plan realizuje ww. ustalenia poprzez:

- 1) wydzielenie terenów o przeznaczeniu zgodnym z zawartymi w studium zasadami strefowania funkcjonalnego (tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczone symbolem PR i tereny lasów oznaczone symbolem ZL);
- 2) dopuszczenie do realizacji na terenach rolnych zabudowy niezmienną rolniczego przeznaczenia gruntów (zagrodowej, związanej z obsługą produkcji rolnej);
- 3) ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy realizującej przeznaczenie dopuszczalne terenów na podstawie typowych form i parametrów zabudowy wiejskiej w gminie Potworów;
- 4) przeznaczenie terenów wskazanych w studium, jako tereny dolesień zgodnie z aktualnym sposobem zagospodarowania pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dopuszczeniem funkcji leśnej jako uzupełniającej;
- 5) wyznaczenie obszary lokalizacji urządzeń melioracji wodnych.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w sołectwie Łojków z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów” uchwalonego uchwałą Nr XXVI.243.2014 Rady Gminy Potworów z dn. 13 sierpnia 2014 r.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.