

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Wilamy w zakresie parametrów urbanistycznych i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania są tereny położone w miejscowości Wilamy, gmina Załuski. Na terenie obrębu Wilamy nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania jest analiza możliwości przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Wilamy, gmina Załuski.

2. Podstawa opracowania

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu wójt gminy wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

3. Analiza złożonych wniosków.

Złożone przez właścicieli nieruchomości w Wilamach wnioski obejmują głównie tereny zlokalizowane w obrębie zwartej zabudowy wsi Wilamy w bezpośrednim sąsiedztwie dróg powiatowych oraz dróg wewnętrznych, tereny we wschodniej i południowo-wschodniej części obrębu Wilamy oraz pojedyncze działki w rejonie drogi na działce nr ewid. 74 położonej w obrębie Wilamy, gm. Załuski. Są to działki: 2/1, 40, 42, 45, 52, 63, 69, 70/2, 71/2, 75/3, 76/3, 76/2, 98 położone w miejscowości Wilamy, gm. Załuski.

Wydane w 2019 i 2020 roku decyzje o warunkach zabudowy, dotyczące budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obejmują głównie tereny w północno-zachodniej części wsi Wilamy.

4. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski.

Zgodnie z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski uchwalonym przez Radę Gminy Załuski uchwałą nr 102/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r. zmienionym Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r., tereny objęte uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu położone są w strefie funkcjonalno-przestrzennej B - rozwoju rolnictwa. Są to tereny o najwyższym (w skali gminy) potencjale rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Na wskazanym terenie, zgodnie ze studium, znajdują się:

- skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- tereny rolnicze: grunty orne o III i IV klasie bonitacyjnej oraz grunty orne o niższych klasach bonitacyjnych, użytki zielone oraz nieużytki
- tereny lasów i zadrzewień



Orientacyjna granica obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla terenu wsi Wilamy na fragmencie rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski.

Zgodnie z zapisami w Załączniku nr 3 do uchwały nr 182/XXIX/2002 Rady Gminy w Załuskach z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski:

„Strefa B - rozwoju funkcji rolniczych - optymalizacja zagospodarowania przestrzennego obszaru dla jego wykorzystania na te cele.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- *utrzymanie dotychczasowych form rolniczego zagospodarowania,*
- *rozwój kierunków produkcji rolnej z uwzględnieniem istniejących specjalizacji i tradycji upraw,*
- *tworzenie warunków do wprowadzania funkcji uzupełniających względem rolnictwa - drobne zakłady usługowe i przetwórcze, agroturystyka.*
- *wprowadzanie zalesień na gruntach o najniższych wartościach jakościowych i mało przydatnych dla produkcji rolnej,*
- *wprowadzanie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla utrzymania i poprawy warunków agroekologicznych*
- *ochrona wód powierzchniowych (i gruntowych) przed zanieczyszczeniem związkami będącymi efektem intensywnego użytkowania terenu jako podstawowy warunek racjonalnego rozwoju tego rejonu w zakresie funkcji ochronnej i gospodarczej,*
- *zwiększenie walorów przyrodniczych terenu oraz lokalna poprawa stosunków anemometrycznych poprzez wprowadzanie zalesień. W pierwszej kolejności należy przeznaczyć na ten cel grunty piaszczyste niskich klas bonitacyjnych, położone w partiach wododziałowych,*
- *ochrona gruntów o najwyższych klasach bonitacyjnych (powyżej klasy IV) przed zmianą*

przeznaczenia na cele nierolnicze poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy,

- zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania przyrody poprzez utrzymanie istniejących ciągów ekologicznych stanowiących lokalne ostoje faunistyczne,
- prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z zasadami gospodarowania w obrębie O.Ch.K z wyłączeniem działalności mogącej stanowić zagrożenie dla walorów przyrodniczo-krajobrazowych (mogącej pogorszyć stan środowiska),
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu terenów zainwestowanych oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów preferowanych do zabudowy."

W zakresie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz obszarów zabudowanych studium przedstawia następujące kierunki:

3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- W rozwoju społeczno-gospodarczym i przestrzennym gminy Załuski rolnictwo pełnić będzie funkcję wiodącą. Tereny użytkowane rolniczo zajmują obecnie ok. 81% powierzchni gminy (9,0 tys. ha).
- Tereny użytkowane rolniczo o wysokiej wartości produkcyjnej powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym i tylko w ograniczonym zakresie mogą być przeznaczane pod zabudowę nierolniczą (jedynie położone w bezpośrednim zapleczu terenów zabudowanych). Zasada ta dotyczy przede wszystkim obszarów gleb chronionych (zaliczanych do II - IV kl. bonitacyjnej), które zajmują 7 670ha tj. ok. 85% ogółu użytków rolnych gminy. Gruntami rolnymi (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) pozostają również grunty zagospodarowane obiektami związanymi bezpośrednio z produkcją rolniczą (m.in. zagrody, urządzenia melioracji, zaopatrzenia w wodę oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi) oraz przetwórstwa rolno - spożywczego. Taki sposób zagospodarowania nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Przewiduje się zmniejszenie ogólnej powierzchni użytków rolnych, co wynikać będzie z zalesienia gruntów najłabszych jakościowo oraz wzrostu powierzchni terenów zabudowanych. Łączna powierzchnia terenów mało przydatnych dla produkcji rolnej (głównie kl. VI i VII), którą można przeznaczyć do zalesienia wynosi ok. 250ha. Największe obszarowo tereny potencjalnych zalesień nowych i uzupełniających skupione są w północnej (Karolinowo, Wrońska, Szczytno) i zachodniej (Olszyny Nowe) części gminy. Na pozostałym obszarze gminy, gdzie dominują gleby dobre jakościowo i występuje bardzo niska lesistość, wskazane jest wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych jako czynnika korzystnie wpływającego na stosunki hydrologiczne i mikroklimatyczne jak również przeciwdziałającego degradacji gleb.
- Przemiany w strukturze rolnictwa gminy dotyczyć będą wzrostu przeciętnego obszaru użytków rolnych indywidualnego gospodarstwa rolnego, przy jednoczesnym spadku ogólnej liczby gospodarstw. Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zagospodarowanie rolnicze (zagrody) będzie ograniczone i wynikać będzie ze zmiany lokalizacji istniejących siedlisk rolniczych lub w sporadycznych przypadkach z powstawania nowych gospodarstw na bazie gospodarstw likwidowanych. Zabudowa mieszkaniowa i częściowo gospodarcza zanikających gospodarstw może być wykorzystana na inne cele niż rolnicze (funkcja mieszkaniowa nierolnicza, letniskowa, usługowa itp.)
- Pod zabudowę w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane tereny najniższej wartości produkcyjnej dla rolnictwa oraz takie które uzyskały już zgodę dotyczącą zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Na terenach gruntów rolnych i użytków zielonych możliwa jest lokalizacja urządzeń i obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną
- Możliwość poprawy sytuacji ekonomicznej gospodarstw rolnych stanowi: rozwój specjalizacji gospodarstw w uprawach warzyw gruntowych i owoców a także zbóż konsumpcyjnych i paszowych oraz roślin przemysłowych, tworzenie infrastruktury zapewniającej obrót surowcami rolnymi (np. przechowalnie, magazyny),

aktywizacja obszarów wiejskich poprzez rozwój funkcji dodatkowych względem rolnictwa - małe zakłady przetwórstwa rolno - spożywczego, usługi,

3.4. Obszary zabudowane

- największe skupiska zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, produkcyjnej i zagrodowej występują w miejscowościach: Kroczewo, Wrońska, Załuski i Kamienica ,
- większe tereny usługowe i produkcyjno-usługowe występują w ośrodku gminnym oraz w miejscowościach: Kroczewo, Załuski i Szczytno.
- największy ruch budowlany panuje w miejscowościach: Kroczewo, Załuski i Struzewo,
- w istniejących obiektach o funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej przewiduje się możliwość modernizacji, rozbudowy oraz lokalizacji funkcji usługowych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności.
- przewiduje się utrzymanie i poprawę standardów techniczno-użytkowych istniejącego zainwestowania, a w szczególności:
 - podnoszenie standardów, racjonalizację intensywności zabudowy i zagospodarowania osiedli mieszkaniowych i terenów o funkcjach usługowo -
 - produkcyjnych wraz z ich technicznym wyposażeniem,
 - zachowanie warunków ochrony przyrodniczo - kulturowej, uwzględnianie charakteru układu urbanistycznego i zabudowy zabytkowej przy wymianie obiektów, lokalizacji nowych i wprowadzaniu różnych form zagospodarowania terenu,
 - wprowadzanie zieleni w rejonach szczególnego jej niedostatku, przede wszystkim wokół obiektów usługowych na większych działkach, produkcyjnych i funkcjach uciążliwych,
 - w przypadku lokalizacji działalności usługowo - produkcyjnych ustala się zasadę, że uciążliwość zawiera się w granicach działki.

3.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę

- na rysunku studium wskazano tereny pod zabudowę, określające możliwe kierunki rozwoju przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych. W zależności od pełnionej funkcji i przewidywanego zagospodarowania wskazano tereny zabudowy:
 - mieszkaniowo - usługowej przewidywane dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności,
 - produkcyjno - usługowej - przeznaczone pod lokalizację bądź rozbudowę zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów obsługi ludności i rolnictwa, wymagających przed lokalizacją pozytywnej opinii sanitarnej lub oceny oddziaływania na środowisko. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest lokalizowanie funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów działalności gospodarczej,
 - usługowej - z przeznaczeniem na realizację urządzeń usługowych, obsługi komunikacji drogowej i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska. Dopuszcza się w tych terenach, jako towarzyszącą funkcję mieszkaniową
 - rekreacyjno - wypoczynkowej - wskazane pod lokalizację głównie obiektów turystycznych ogólnodostępnych, z dopuszczeniem jednak budownictwa letniskowego indywidualnego (do 30 % powierzchni terenu),
 - letniskowej - przewidywane dla realizacji głównie indywidualnego budownictwa letniskowego z możliwością lokalizacji obiektów turystycznych ogólnodostępnych,
- **studium dopuszcza przeznaczanie pod zabudowę innych, poza wyżej wskazanymi, terenów, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i niesprzeczności z uwarunkowaniami przestrzennymi,**
- **we wszystkich jednostkach osadniczych przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej na wolnych działkach w ciągach istniejącej zabudowy o analogicznej funkcji,**
- uzupełnianie i kontynuacja rozplanowania przestrzennego zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru i gabarytów sąsiedniej

zabudowy, z uwzględnieniem występowania obiektów chronionych i dostosowania do skali tradycyjnego budownictwa ,

- pod zabudowę przewiduje się obszary nie zainwestowane, a przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych po 1 stycznia 1995r.,
- w pierwszej kolejności pod zabudowę przewidziane będą tereny, które objęte zostały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i w stosunku, do których zostały przeprowadzone czynności formalne związane ze zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zagospodarowanie rekreacyjne w postaci indywidualnego budownictwa letniskowego może być realizowane na terenach o glebach słabych jakościowo i wyposażonych w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociąg sieciowy, utylizacja ścieków),
- zabudowa na terenach wyznaczonych w studium może być realizowana indywidualnie lub w sposób zorganizowany,
- realizacja zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może odbywać się w ramach wyznaczonych terenów mieszkaniowo-usługowych, w pierwszej kolejności stanowiących własność gminy.

Sporządzenie planu nie narusza kierunków rozwoju i polityki przestrzennej gminy określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski i nie będzie z nimi sprzeczne.

5. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej potrzeb inwestycyjnych oraz uwarunkowań stanu istniejącego, uwarunkowań i kierunków rozwoju terenów określonych w Studium, w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o samorządzie gminnym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.

Ze względu na wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczące inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także wnioski o przeznaczeniu nieruchomości położonych we wsi Wilamy na tereny budowlane (mieszkaniowe i usługowe) w celu ochrony ładu przestrzennego oraz zwiększania możliwości inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkalnego i usługowego, a tym samym sprowadzenia nowych mieszkańców gminy i potencjalnych podatników, zasadne jest rozpoczęcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski dla miejscowości Wilamy.

6. Zakres prac planistycznych

Prace planistyczne związane ze sporządzeniem planu miejscowego będą wykonywane zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Czynności planistyczne będą obejmowały między innymi:

- ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o podjęciu uchwały o przystąpieniu
- do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- zawiadomienie, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzenie projektu planu miejscowego rozpatrując wnioski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- uzyskanie opinii i uzgodnień do projektu planu;
- przeprowadzenie postępowania dotyczącego przeprowadzenia strategicznych ocen

oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.) w tym m.in. opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko w oparciu o uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni i zorganizowanie w tym czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- rozpatrzenie uwag złożonych do projektu planu przez Wójta Gminy Załuski, wprowadzenie ewentualnych zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia powyższych uwag, a następnie w niezbędnym zakresie, ponowienie uzgodnień;
- przedłożenie projektu planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag do uchwalenia przez Radę Gminy Załuski.

7. Dokumentacja geodezyjna

Niezbędna do pozyskania dokumentacja geodezyjna będzie obejmować swym zakresem teren obrębu Wilamy, gmina Załuski.

8. Akty prawne:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Załuski uchwalonym przez Radę Gminy Załuski uchwałą nr 102/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r. zmienione Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r.;
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.);
- rozporządzenie 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)