

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Załuski
z dniar.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów w miejscowości Szczytno, gmina Załuski

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr 119/XVI/20 Rady Gminy Załuski z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów w miejscowości Szczytno, gmina Załuski, zmienionej Uchwałą 138/XVII/20 Rady Gminy Załuski z dnia 19 czerwca 2020 r. oraz Uchwałą nr 217/XXVI/21 Rady Gminy Załuski z dnia 25 czerwca 2021 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów w miejscowości Szczytno, gmina Załuski nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski, przyjętego Uchwałą Nr 102/XXIX/2002 Rady Gminy Załuski z dnia 24 kwietnia 2002 r. zmienionego Zarządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski oraz Zarządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 grudnia 2020 r., w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski. Uchwałą Nr 133/XXIX/2016 z dnia 30 sierpnia 2016 r. Rada Gminy Załuski przystąpiła do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski” w granicach administracyjnych gminy.

Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Szczytno w gminie Załuski o powierzchni ok. 35,4 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów w miejscowości Szczytno, gmina Załuski obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczytno, gmina Załuski, przyjęty Uchwałą Nr 48/X/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 10 października 2007 r. ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr 123/XX/2012 Rady Gminy Załuski z dnia 26 września 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczytno, gmina Załuski oraz Uchwałą Nr 210/XLII/2017 Rady Gminy Załuski z dnia 8 listopada 2017 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu w miejscowości Szczytno, gmina Załuski - cz. I. Obowiązujący plan ustala na obszarze niniejszego opracowania tereny rolnicze, tereny usług oraz produkcji, składów i magazynów oraz układ drogowy.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, aby wyznaczyć tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin zgodnie z występującym udokumentowanym złożem kopalin „Szczytno”, wprowadzonym do studium Zarządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r., a także aby wyznaczyć nowe tereny inwestycyjne, uwzględniając położenie planu przy drodze krajowej nr 7 projektowanej do rozbudowy do parametrów drogi ekspresowej, relacji Gdańsk – Warszawa, która stanowi istotny czynnik rozwoju dla zabudowy produkcyjno-usługowej w sąsiedztwie. Ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i planowane wyznaczenie obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż dróg, polepszy warunki gospodarowania na tym terenie oraz poprawi zasady kształtowania polityki przestrzennej – przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa. W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni uzasadnione.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów w miejscowości Szczytno, gmina Załuski ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz usług lub obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, a także tereny powierzchniowa eksploatacja kopalin. W terenach rolnych dopuszczono zabudowę zagrodową. W planie wyznaczono również układ drogowy.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, część obszaru położona jest w granicach Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna);
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, część obszaru znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego. Plan nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 ze zm.) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Załuski zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Załuski;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w Strefie B - rozwoju funkcji rolniczych, gdzie ustalone zostały główne kierunki, w tym m. in.: 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. Zgodnie ze studium: „Pod zabudowę w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane tereny o najniższej wartości produkcyjnej dla rolnictwa oraz takie, które uzyskały już zgodę dotyczącą zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze”, na terenie opracowania dominują grunty klasy RV i RVI. Zarządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. wprowadzono do studium udokumentowane złożo kopalin „Szczytno”, znajdujące się w granicach opracowania.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejącą drogę publiczną klasy dojazdowej oraz skorygowano przebieg drogi publicznej klasy ekspresowej zgodnie z projektem drogi ekspresowej S7;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – utrzymano parametry drogi zgodnie z obowiązującym planem, które umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Załuski”, przyjętej Uchwałą Nr 152/XXXIII/2016 Rady Gminy Załuski z dnia 14 grudnia 2016 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Załuski, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie wyznaczono strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związane z odległością od lasu, strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia oraz strefy ochronne napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Załuski podjęła Uchwałę Nr 119/XVI/20 z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów w miejscowości Szczytno, gmina Załuski, zmienioną Uchwałą 138/XVII/20 Rady Gminy Załuski z dnia 19 czerwca 2020 r.;

- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 27 listopada 2020 r.,
- 4) Rada Gminy Załuski podjęła Uchwałę nr 217/XXVI/21 Rady Gminy Załuski z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów w miejscowości Szczytno, gmina Załuski;
- 5) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) uzyskano opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca 2022 r. do 10 sierpnia 2022 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu w dniu 04 sierpnia 2022 r.;
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 25 sierpnia 2022 r.;
- 11) przedstawiono Radzie Gminy Załuski do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą 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 2021 r. poz. 247 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów terenów w miejscowości Szczytno, gmina Załuski. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.