

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FREGMENTÓW TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI SZCZYTNO, GMINA ZAŁUSKI.

Podstawa prawna:

- art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz 293 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz.1587).

Materiały źródłowe:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski przyjęte uchwałą Rady Gminy Załuski Nr 182/XXIX/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 roku,
- Zarządzenie zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski,
- Uchwała nr 48/X/2007 Rady Gminy Załuski z dnia 10 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczytno, gmina Załuski (ogł. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 12 kwietnia 2008r. Nr 50, poz. 1 786),
- Uchwała Rady Gminy Załuski nr 123/XX/2012 z dnia 26 września 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczytno, gmina Załuski (ogł. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 8 lutego 2013 r., poz. 1 494),
- Uchwała Rady Gminy Załuski nr 210/XLII/2017 z dnia 8 listopada 2017r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu w miejscowości Szczytno, gmina Załuski – cz. I (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 23 listopada 2017r., poz. 10 649),
- Rozporządzenie Nr 22 wojewody mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Krysko-Jonieckiego obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 91, poz. 2454 oraz z 2013 r., poz. 2486) i uchwała Nr 124/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24.06.2013 r. zmieniające niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 2 lipca 2013r., poz. 7454),
- wnioski o sporządzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiot analizy:

Przepisy art. 14 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazują, że przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wykonać analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przedmiotem opracowania jest analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szczytno dla fragmentów terenów obejmujących:

- działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: **230, 233, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250** przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na tereny rolnicze oznacz. **sym. 62R**,
- działki oznaczone numerami ewidencyjnymi **228, 229, 231, 232, 251, 252, 254, 255, 256, 257, 258, 259** przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na tereny rolnicze **sym. 62R** oraz tereny dróg publicznych dojazdowych **sym. 09KDD**,
- działki oznaczone numerem ewidencyjnym **226 i 227** przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na tereny rolnicze **sym. 62R**, tereny dróg publicznych dojazdowych **sym. 09KDD**, tereny dróg publicznych ekspresowych **sym. 01KDS**,
- działki oznaczone numerami ewidencyjnymi **211/2, 212/2, 225/2 i 224/2** przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na tereny rolnicze **sym. 62R** oraz tereny dróg publicznych ekspresowych **sym. 01KDS**,
- działka oznaczona numerem ewidencyjnym **253** przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na tereny rolnicze **sym. 62R**, tereny dróg publicznych dojazdowych **sym. 09KDD** oraz tereny usług oraz produkcji, składów i magazynów **sym. 39U,P**
- działka oznaczona numerem ewidencyjnym **260** przeznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego = na tereny rolnicze **sym. 62R**, tereny dróg publicznych dojazdowych **sym. 09KDD** oraz tereny usług oraz produkcji, składów i magazynów **sym. 37U,P**
- działka oznaczona numerem ewidencyjnym **261 i część działki 263** przeznaczone są na tereny dróg publicznych dojazdowych **sym. 09KDD** oraz tereny usług oraz produkcji, składów i magazynów **sym. 37U,P**

Na część obszarów przewidzianych do sporządzenia zmiany planu miejscowego, wpłynęły wnioski o przeznaczenie terenów rolnych na tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i produkcji. W celu uspojnienia terenów inwestycyjnych, Wójt Gminy Załuski, wskazał również niektóre działki do zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Wśród usług planuje się dopuszczenie m.in. funkcji uzupełniających względem rolnictwa, np. drobne zakłady usługowe i przetwórcze, agroturystykę.

Analiza zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski.

Obszarem planowanym do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego są tereny rolnicze, których wykorzystanie na inne cele wymaga określenia nowego przeznaczenia i zasad zagospodarowania. Planowane przeznaczenia terenów na tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni jest zgodne z wprowadzonymi do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obszarów udokumentowanych złóż kopalni (zarządzenie zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 2015 r.).

Przedmiotowy teren położony jest na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru chronionego Krajobrazu w którym występują zakazy określone w § 3.1 Rozporządzenia Nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Krysko-Jonieckiego

obszaru Chronionego Krajobrazu. Sejmik Województwa mazowieckiego uchwałą nr 124/13 z dnia 24 czerwca 2013 roku zmieniające niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie obszaru chronionego, dla działek oznaczonych numerem ewidencyjnym 225/2, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251 i 252 w obrębie Szczytno zniósł zakaz z zakresie „wydobywanie do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu” (dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 2 lipca 2013 r., poz. 7454).

Wprowadzenie proponowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi oraz zabudowy usługowo-produkcyjnej nie będzie kolidować z ustaleniami Studium. We wskazanym obszarze dominują grunty klasy RV i RVI. Zgodnie z zapisami Studium: Strefa B – rozwoju funkcji rolniczych – optymalizacja zagospodarowania przestrzennego obszaru dla jego wykorzystania na te cele – tworzenie warunków do wprowadzania funkcji uzupełniających względem rolnictwa – drobne zakłady usługowe i przetwórcze, agroturystyka, natomiast w punkcie 3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej: „Pod zabudowę w pierwszej kolejności powinny być przeznaczone tereny o najniższej wartości produkcyjnej dla rolnictwa oraz takie, które uzyskały już zgodę dotyczącą zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.”

Analiza wniosków w aspekcie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski dotyczą przeznaczenia terenu rolniczego, obejmującego teren działek oznaczonych nr ewid. : 225/2, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251 i 252 w obrębie Szczytno, gmina Załuski na tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni oraz działek nr ewid. 211/2, 212/2, 224/2, 242, 255, 256 w obrębie Szczytno, gmina Załuski na tereny budowlane. Pozostałe działki zostały wskazane przez Wójta Gminy Załuski.

Zakres prac planistycznych

Prace planistyczne związane z przygotowaniem zmiany 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 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.

Wnioski

Przeprowadzona analiza uwarunkowań stanu istniejącego i prawnego w zakresie planowania przestrzennego oraz zgodności planowanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski wykazała, że istnieją przesłanki przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego terenu.

Przygotował
Michał Czerwiński