

Uzasadnienie
do Uchwały Nr 160/XXXIV/2016
Rady Gminy Załuski
z dnia 30 grudnia 2016 roku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do którego ustanowienia uprawnia Radę Gminy, zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) i ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Przedmiotowa uchwała jest wynikiem realizacji uchwały z dnia 4 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującej fragmenty terenu w miejscowości Załuski oraz uchwałą Rady Gminy Załuski Nr 175/XXVII/2013 z dnia 22 lipca 2013 r. w sprawie sprostowania błędu w uchwale Nr 107/XVII/2012 z dnia 4 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski obejmującej fragmenty terenu w miejscowości Załuski.

Przystąpienie do sporządzenia planu było potrzebą interesu publicznego w zakresie ustalenia nowych zasad zagospodarowania przedmiotowych terenów.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski przyjętego uchwałą nr 182/XXIX/2002 Rady Gminy Załuski z dnia 24 kwietnia 2002 roku.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy podejmuje jednocześnie:

- 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik do uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego.
- 2) 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 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem zapisów art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (ze zmianami), rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik do uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego.

W planie miejscowym uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia planu nie naruszają tych wymogów, projektowana zabudowa oraz jej charakter jest ściśle związany z przeznaczeniem terenu wskazanym w planie, dla poszczególnych terenów funkcjonalnych określono wskaźniki i parametry zabudowy, które nie naruszają i nie burzą ładu przestrzennego. Wymagania w zakresie ładu przestrzennego oraz urbanistyki i architektury spełniono w niniejszym planie miejscowym poprzez zgodność z szeregiem przepisów, ustaw, norm oraz rozporządzeń wykonawczych;

- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – spełniono ten wymóg poprzez określenie w planie zasad ochrony środowiska, przyrody poprzez zakazy, nakazy i dopuszczenia;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty i obszary objęte prawnymi formami ochrony zabytków;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy nie narusza wymagań w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – niniejszy plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwego rozmieszczenia poszczególnych rodzajów funkcji, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni;
- 6) prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z rzeczy i terenu oraz nie naruszają przy tym konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności, działalność realizowana w wyniku ustaleń planu miejscowego oraz jej oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – przesłanką opracowaniu niniejszego planu była racjonalna potrzeba określenia nowych zasad zagospodarowania terenu oraz wyznaczenia nowych linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w niniejszym planie miejscowym określono zasady modernizacji, rozwoju i budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu określają w sposób precyzyjny zasady zaopatrzenia w wodę, nie naruszają zasad ochrony środowiska, w tym zanieczyszczenia wody. Planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na prawidłową gospodarkę wodno-ściekową gminy, nie pogorszy jej stanu, ilości i jakości.

Nowa zabudowa, wyznaczona w niniejszym planie, spełnia wymogi ładu przestrzennego, jest odzwierciedleniem efektywnego gospodarowania przestrzenią. Struktury przestrzenne są ukształtowane w sposób dążący do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze objętym planem miejscowym wyznaczono tereny nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, co za tym idzie kwestia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu znajduje tu zastosowanie. W planie wyznaczono takie możliwości. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się za pośrednictwem przyległych do granic tych obszarów dróg publicznych, ustalonych planem zmieniającym.

Nie było przesłanek do zapewnienia w planie miejscowym rozwiązań przestrzenne dotyczących przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Dla przedmiotowego terenu wskazano zasady i rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej oraz rozbudowy sieci elektroenergetycznych.

W trakcie czynności proceduralnych zapewniono udział społeczeństwa przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez wystosowanie ogłoszenia o przystąpieniu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu. Wówczas istniała możliwość składania wniosków i uwag, w tym również z pomocą środków komunikacji elektronicznej. Wobec tego została zachowana jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W niniejszym planie miejscowym, określając sposób zagospodarowania terenu został uwzględniony interes publiczny i prawny. Sporządzenie planu poprzedzono analizami ekonomicznymi, społecznymi i środowiskowymi. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają równowagi środowiskowej oraz interesów osób trzecich. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do opracowania niniejszego planu wykonano zgodnie z art. 14 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizy dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności z rozwiązaniami przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski. Następnie przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Przedstawiony plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.). Także należy podkreślić, że niniejszy plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 41 ust. 1 lit. b ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm.), którą wprowadzono zmiany do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Załuski, dla której Rada Gminy Załuski dnia 14 grudnia 2016 roku podjęła Uchwałę Nr 152/XXXIII/2016 w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski.

Niniejszy plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W planie określono zasady lokalizacji nowej zabudowy oraz stawki procentowe na podstawie których określa się opłaty za grunty o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeznaczenie gruntów w planie miejscowym, spowoduje zmianę obciążeń podatkowych właściciela na rzecz gminy. Podatki od gruntów, budynków będą stanowić jedno ze źródeł dochodów gminy, które mają znaczący wpływ na kształtowanie się budżetu gminy. Nie przewiduje się kosztów związanych z wykupem nieruchomości na cele publiczne w związku z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmuje grunty znajdujące się w zasięgu infrastruktury technicznej i nie wymaga wykonania dodatkowych inwestycji w celu realizacji zamierzeń planu.

Procedura sporządzania planu przebiegała z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) wraz z udokumentowaniem czynności zgodnych z rozporządzeniem 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), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 Ustawy z dnia

27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Dokumentacja planistyczna w/w planu miejscowego została przekazana Wojewodzie Mazowieckiemu w celu oceny zgodności z prawem. W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność uchwały nr 33/X/2015 Rady Gminy Załuski z dnia 25 marca 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów działek nr ew. 70/5 i 70/17 oraz 118, 119 i 120 położonych w miejscowości Załuski, gmina Załuski. W niniejszej uchwale uwzględniono zarzuty wskazane w ww. rozstrzygnięciu nadzorczym.

Przedstawiony projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Przygotowała
Urszula Frączak

**Przewodniczący
Rady Gminy Załuski**

Edward Aleksandrowski