

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY PNIEWY
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 136,
położonej we wsi Kruszew, gmina Pniewy

Prace dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 136, położonej we wsi Kruszew, gmina Pniewy, prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 22 października 2021r. uchwały nr XLVIII.290.21 Rady Gminy Pniewy dla działki nr 136, położonej we wsi Kruszew, gmina Pniewy.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pniewy zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX.192.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 11 września 2018r.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni,

prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważone były interes publiczny i interes prywatny.

Na obszarze Gminy nie dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pniewy, w związku z tym nie określono zgodności planu w tym zakresie.

Założeniem planu jest uporządkowanie zabudowy, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz określenie podstawowych zasad kompozycji funkcjonalno – przestrzennej zabudowy. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej o charakterze aktywności gospodarczej.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz sprowadzenia działalności w zakresie przetwarzania i składowania odpadów. Ponadto wskazano, że cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Rzeki Jeziorki”, na którym obowiązują przepisy odrębne.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie występują żadne elementy.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, gmina w perspektywie czasowej będzie mogło uzyskać dochody z podatku w związku z nowozrealizowanymi inwestycjami mieszkaniowymi.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie realizacji fragmentów dróg publicznych.

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej określając jej zasady modernizacji, rozbudowy i budowy, w tym zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu, między innymi poprzez określenie sposobu obsługi oraz określenie wskaźników parkingowych dla poszczególnych rodzajów funkcji.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 136, położonej we wsi Kruszew, gmina Pniewy, dnia 9 lutego 2022r. Wójt Gminy Pniewy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 136, położonej we wsi Kruszew, gmina Pniewy i możliwości składania wniosków do planu do dnia 14 marca 2022r. Wnioski, które wpłynęły zostały rozpatrzone w trakcie prac nad projektem planu.

Wójt Gminy Pniewy dnia 23.11. 2022r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 02.12.2022 r. do dnia 28.12.2022 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli gminy Pniewy oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 13.01.2022r. zbierano uwagi do projektu planu. Nie wpłynęła żadna uwaga.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art.46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Grójcu oraz uzyskano pozytywną opinię właściwego dla sprawy Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 136, położonej we wsi Kruszew, gmina Pniewy powstaną zobowiązania finansowe wynikające z realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego pod fragmenty dróg publicznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 136, położonej we wsi Kruszew, gmina Pniewy, spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności i nie sprzeczności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pniewy zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX.192.18 Rady Gminy Pniewy z dnia 11 września 2018r. i może być przedstawiony Radzie do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.