

Uzasadnienie

Na podstawie Uchwały Rady Gminy Rząśnik nr XII.77.2025 z dnia 23.06.2025 roku dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Rząśnik – część I, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone w obrębach: Bielino, Komorowo, Nowy Lubiel, Nury, Ochudno, PGR Rząśnik, Porządzie, Rząśnik, Wielatki Folwark, Nowe Wielatki, Wielatki, Wincentowo, Wola Polewna, Wólka Lubielska, Wólka Wojciechówek. Obejmują łącznie powierzchnię około 133 ha.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalone uchwałą Nr XXVII/130/2004 Rady Gminy Rząśnik z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rząśnik, uchwałą nr XXVI.153.2020 z dnia 25 września 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rząśnik, uchwałą nr XLIV.273.2022 Rady Gminy Rząśnik z dnia 25 kwietnia 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Rząśnik, uchwałą nr XLVII.294.2022 Rady Gminy Rząśnik z dnia 27 lipca 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Rząśnik.

Głównym celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i letniskową. Kolejnym istotnym argumentem jest zmiana polityki przestrzennej gminy w zakresie części terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, które zgodnie z dotychczasowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazywane były do zalesienia, a utrzymywane są przez właścicieli w kulturze rolnej i zgodnie z obowiązującym studium, znajdują się w obrębie wyznaczonych w studium terenów rolnych. Zmiana przeznaczenie gruntów rolnych na działki budowlane oraz zmiany kierunku na zachowanie rolniczego charakteru gruntów, zainicjowana i poparta jest licznymi wnioskami właścicieli nieruchomości. W Rząśniku wprowadzono również zabudowę usługową, zgodnie z otrzymanymi wnioskami zainteresowanych. Dodatkowo w planie miejscowych zachowano tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk oraz lasów.

Na terenie obszarów opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się tereny upraw rolnych położone zazwyczaj w sąsiedztwie obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bądź zagrodowej.

Obszar planu w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Bagno Pulwy PLB140015, obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Narwi PLB 140014 i obszaru Natura 2000 Puszcza Biała 140007. W obrębie terenów Natura 2000 dokonano weryfikacji przestrzennej planowanych zadań ochronnych, związanych z ochroną przede wszystkim chronionych gatunków ptaków, wprowadzając w tym zakresie wybrane rozwiązania przestrzenne, wpisujące się realizację wyznaczonych zadań. W szczególności obejmowały one wyznaczenie obszarów wolnych od zabudowy wzdłuż lokalnych cieków wodnych, zachowanie lokalnych cieków wodnych, wprowadzenie zapisów i przeznaczeń terenu wspierających utrzymanie zadrzewień śródpolnych i nadwodnych.

Na terenie obszarów opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występują:

- 1) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) Obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią plan, zgodnie z wymaganiami ustawy Prawo wodne, nie przewiduje możliwości realizacji nowych budynków, co z przebiegu wyznaczonych w planie linii zabudowy wyznaczających tzw. obszar ruchu budowlanego.

Dodatkowo występują obszary zmeliorowane, na terenie których plan wspiera utrzymanie właściwych stosunków wodnych, poprzez utrzymanie istniejącego systemu melioracji.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy 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. Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Stwierdzono jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń uchwały Nr XLIII.198.2017 Rady Gminy Rząśnik z dnia 28 września 2017 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rząśnik.

Następnie projekt został przekazany do opiniowania i uzgodnień przez właściwe instytucje i organy.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostało wyłożenie do publicznego wglądu, które odbywało się od dnia2025 r. do dnia 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami.

Do niniejszej uchwały dołącza się załącznik nr 37 zawierający informację Rady Gminy o braku potrzeby rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §8-12 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §29-43 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §13 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku oraz uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;

4)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 2024 r. poz. 1411), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5)walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, letniskowej oraz terenów zabudowy usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;

6)prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8)potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych;

13) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §13 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy środowiskowe. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

W obszarze opracowania planu nie występowały grunty rolne wysokiej klasy bonitacyjnej, które powinny uzyskać decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, jak również nie występowały grunty leśne, które wymagałyby zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Przedmiotowa uchwała planu miejscowego jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą nr LIV.264.2018 Rady Gminy Rząśnik z dnia 20 sierpnia 2018 roku w sprawie aktualności studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rząśnik oraz aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na obszarze gminy Rząśnik.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.