

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XXXIII/184/2017
Rady Gminy Strzegowo
z dnia 14 lipca 2017 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości
Marysinek.

Przedstawiony do uchwalenia Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Marysinek uwzględnia rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego LEX-I.4131.163.2017.MO z dnia 19 czerwca 2017 r, w którym stwierdzono nieważność ustaleń uchwały nr XXXI/177/2017 Rady Gminy Strzegowo z dnia 24 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Marysinek. Zgodnie z zakresem wskazanym w rozstrzygnięciu nadzorczym dokonano korekty tekstu planu i załącznika graficznego:

- wyeliminowano możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanej z gospodarką rolną oraz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach III klasy bonitacyjnej (teren 5MN skorygowano do ustaleń zawartych w decyzji o warunkach zabudowy),
- doprecyzowano przeznaczenie terenu położonego pomiędzy terenem 2KDD i R (w sąsiedztwie terenu 20RM i 2ML), poprzez włączenie w linie rozgraniczające teren drogi 2KDD (zgodnie ze stanem faktycznym),
- określono linie zabudowy w odniesieniu do terenów 4MN i 5MN oraz 9RM, 10RM, 11RM, 13RM, 23RM a także terenu EF,
- uszczegółowiono zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości dla terenów 1MN-7MN, 1ML i 2ML, U, US oraz EF,
- uzupełniono zasady uzbrojenia terenów poprzez wskazanie powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz określenie parametrów realizowanych urządzeń sieciowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Marysinek obejmuje obręb geodezyjny Marysinek o łącznej powierzchni ok. 882 ha.

Przedmiotem ustaleń Planu jest przeznaczenie terenów, określenie zasad zagospodarowania na obszarach istniejącego i projektowanego zainwestowania z uwzględnieniem warunków ochrony środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych a także określenie zasad wyposażenia tych terenów w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu stanowią adaptację i kontynuację istniejącego zagospodarowania oraz uwzględniają zamierzenia właścicieli gruntów i nie powodują istotnej zmiany dotychczasowych funkcji terenu. Plan określa przeznaczenie terenów na cele: zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, usługowej, specjalistycznej produkcji zwierzęcej oraz tereny rolne i leśne a także tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (dróg publicznych i wewnętrznych, elektroenergetyki). Uwzględnia również tereny i obszary podlegające ochronie w zakresie

ochrony przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Strzegowo – uchwałą nr XXIV/139/2012 Rady Gminy Strzegowo z dn. 28 listopada 2012 r. zmienionego uchwałą nr V/19/2015 Rady Gminy Strzegowo z dnia 9 stycznia 2015 r.

Celem sporządzenia miejscowego planu dla wskazanego obszaru było uwzględnienie zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Strzegowo w formie aktu prawa miejscowego. Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy w odniesieniu do rozwoju dużych obiektów produkcji zwierzęcej przyjęto zakaz lokalizacji nowych obiektów produkcji zwierzęcej o obsadzie powyżej 210 DJP oraz zasadę lokalizowania obiektów produkcji zwierzęcej (obory, chlewnie, kurniki) w odległości minimum 1000 m od zabudowy przeznaczony na pobyt ludzi.

Ponadto stwierdza się, iż ustalenia zawarte w projekcie planu wynikające z procedury naprawczej, nie wymagają ponowienia procedury planistycznej tj. ponowienia uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Przedmiot wprowadzonych ustaleń naprawczych nie wpływa na naruszenie interesu prawnego właścicieli nieruchomości. W odniesieniu do projektu planu zostały złożone uwagi, która były przedmiotem rozstrzygnięcia przez Radę Gminy. Naniesione poprawki w części tekstowej i graficznej nie mają wpływu na rozstrzygane uwagi, zarówno w treści jak i w ich rozstrzygnięciu. Nie wymagają zatem korekty załączniki tj.:

- rozstrzygnięcie dotyczące rozpatrzenia uwag do projektu Planu załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

Integralny element planu „Prognoza oddziaływania na środowisko” przeprowadzona w ramach projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Marysinek gmina Strzegowo po dokonaniu niezbędnych korekt nie wpływa na zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko oraz pozostanie bez wpływu na inne niż zawarte w prognozie wpływy na elementy środowiska.

**1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.),
Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust.2 ww. ustawy w zakresie:**

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu miejscowego planu zawarte w części opisowej uchwały jak również na rysunku planu (załącznik nr 1). Na rysunku planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania a na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej (tekście uchwały) regulacje dotyczące ładu przestrzennego zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 5 ust. 1 uchwały;

- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 6 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 6 uchwały. Dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 7 uchwały. Z uwagi na brak przesłanek nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej (na obszarze objętym planem nie występują);
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – zapisy zawarte w § 8 pkt. 3 uchwały. Projekt planu nie przewiduje przedsięwzięć, które mogłyby wpływać negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności w sąsiedztwie terenów już zabudowanych, posiadających dostęp do dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto dla terenów potencjalnego wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu środki stanowią dochód własny gminy;
- 7) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w § 12 uchwały. Ponadto wyznaczone w planie tereny dróg publicznych umożliwiają obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewniają ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej, rowerowej pieszej;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 10 uchwały. W projekcie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia 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 stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy;

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności wykonywanych w trakcie sporządzania projektu planu. Z dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego sporządzony został protokół. Cała dokumentacja planistyczna zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w § 10 uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia ludności w wodę oraz w § 6 dotyczącym ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art.1 ust..3 ustawy:

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. Ponadto na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowywanego dokumentu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Ponadto na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano identyfikacji oceny wpływu na elementy środowiska wynikające z realizacji ustaleń projektu miejscowego. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi organami, a przygotowana ostatecznie prognoza została przez właściwe organy zaopiniowana oraz poddana weryfikacji w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1ust. 4 ustawy:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku zachowania istniejącego układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto określenie funkcji terenów warunkowane było sąsiedztwem i

klasą techniczną układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez transport samochodowy ;

- b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego z możliwością przebudowy ulic i dróg, jak również realizacją ścieżek rowerowych;
- d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod nową zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej kontynuację tj. na obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej jednostki osadniczej Marysinek (zachowanie istniejącej zabudowy w pozostałych wsiach) . Przygotowując projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

2. ***Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32.ust.2 ustawy.***

Opracowanie projektu planu miejscowego dla miejscowości Marysinek wynika z opracowanej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Strzegowo w celu ocen aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”, przyjętej uchwałą nr XXII/136/2016 Rady Gminy Strzegowo z dnia 30 listopada 2016 roku. Jednym z wniosków analizy było dokończenie procedury planistycznej w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Marysinek.

3. ***Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy***

Na podstawie przygotowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Marysinek, można stwierdzić, że realizacja ustaleń planu nie wywoła istotnych korzyści finansowych wpływających na wielkość dochodów budżetowych gminy. Nie spowoduje również konieczności ponoszenia wydatków z budżetu gminy. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem, będzie skutkowało korzyściami niefinansowymi. Należą do nich: uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Strzegowo skorygowany projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Marysinek.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Rejner