**UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr XLIII/274/2021**

**Rady Miejskiej w Skaryszewie**

**z dnia 25 października 2021r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**pod nazwą "Sołtyków I" na terenie gminy Skaryszew.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Skaryszewie, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Skaryszew, podjęła uchwałę Nr XXXI/201/2020 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Sołtyków" na terenie miasta Skaryszew.

W świetle art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego lub jego zmiany, zawierający część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego projektem planu, wraz z uzasadnieniem.

Obszar objęty projektem planu objęty jest następującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1. uchwalonym uchwałą Nr XV/131/2012 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Sołtyków (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2012 r. poz. 3863);
2. uchwalonym uchwałą Nr XXIV/282/2001 Rady Miasta i Gminy w Skaryszewie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skaryszew (część sołectwa Sołtyków) (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2002 r., Nr 37, poz. 853).

Tak, więc projekt planu jest nowym dokumentem planistycznym obejmującym ww. plany zagospodarowania przestrzennego.

Zasadniczą przesłanką podjęcia prac planistycznych dotyczących obszaru objętego projektem planu jest potrzeba zmiany układu komunikacyjnego w granicach obszaru objętego projektem planu oraz aktualizacja ustaleń w zakresie obowiązujących uwarunkowań prawnych.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Skaryszewie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Miasta i Gminy Skaryszew, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Przestrzennej, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skaryszew, które zatwierdzone zostało uchwałą Rady Miejskiej w Skaryszewie Nr XIII/156/2002 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 28 kwietnia 2002 r. wraz ze zmianami.

## SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4;

W projekcie planu, zgodnie z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny teren biologicznie czynny, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość budynków (zabudowy), nieprzekraczalne linie zabudowy gwarantujące zachowanie ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów. Wprowadzone zapisy umożliwią spójne zagospodarowanie terenów niezabudowanych oraz rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska. W ramach procedury planistycznej nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W projekcie planu uwzględniono również wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ujęcie w dokumencie stanowisk archeologicznych.

Teren objęty ustaleniami projektu planu położony jest poza: terenami górniczym, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefami ochronnymi od ujęć wód podziemnych. W granicach obszaru objętego planem nie występują również udokumentowane złoża surowców mineralnych.

Teren położony jest w poza formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody. Formy takie również nie występują w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu. Najbliższymi formami ochrony przyrody są:

* Obszar Chronionego Krajobrazu Iłża Makowiec graniczący z obszarem objętym projektem planu od strony wschodniej. **Zasady ochrony reguluje rozporządzenie Nr 41 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Iłża - Makowiec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2948) zmienione uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniającej niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 2486) oraz uchwałą Nr 242/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 4 grudnia 2017 r. zmieniającej rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Iłża - Makowiec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 11537). Analiza zakazów obowiązujących w powyższym obszarze chronionym wykazała, że planowana zabudowa nie koliduje z tymi zakazami.**
* specjalny obszar ochrony siedlisk Pakosław PLH 140015, oddalony od obszaru projektu planu ok. 13 km na południe. Zagospodarowanie ustalone w projekcie planu nie wpłynie negatywnie z przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000 z uwagi na dużą odległość obszaru projektu planu od obszarów chronionych. Ponadto tereny, dla których następuje zmiana zagospodarowania położone są poza korytarzami i ciągami ekologicznymi stanowiącymi łączność pomiędzy nimi.

Zagospodarowanie ustalone w projekcie planu nie wpłynie negatywnie na przedmioty ochrony ww. obszarów Natura 2000 z uwagi na dużą odległość obszaru projektu planu od obszarów chronionych. Ponadto tereny, dla których następuje zmiana zagospodarowania położone są poza korytarzami i ciągami ekologicznymi stanowiącymi łączność pomiędzy nimi.

Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ponadto ustalono zasady dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalone w planie tereny zabudowy stanowią kontynuację planistyczną istniejącej zabudowy, w zakresie tradycji ukształtowanego już obszaru, uaktualniając go w zakresie obowiązujących przepisów prawa oraz dostosowując go do oczekiwań rynku lokalnego i ponadlokalnego. Ustalenia projektu planu wpisują się w stosunki własnościowe tego miejsca. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy projektu planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności rozwoju sieci szerokopasmowych, w zakresie odpowiadającym problematyce projektu planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, oraz poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez pozostałe organy delegowane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu uzyskał odpowiednie uzgodnienia i opinie oraz został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie opracowania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacja o projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko umieszczona została w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie. Obwieszczenia o czynnościach planistycznych oraz projekt dokumentu publikowane były również w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym na stronie internetowej Gminy Skaryszew. Poza tym biorący udział w procedurze planistycznej mieli nieograniczony dostęp do dokumentacji planistycznej, w tym do opinii i uzgodnień właściwych organów delegowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły.

Po przeprowadzeniu dodatkowych analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, ważąc interes prywatny i publiczny Burmistrz Miasta i Gminy Skaryszew sporządził projekt planu uwzględniający możliwości rozwoju gminy Skaryszew, poprzez poprawę między innymi warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

**ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY;**

W 2020 roku została opracowana na zlecenie Burmistrza Miasta i Gminy Skaryszew "Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Skaryszew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Skaryszew. Ocena ta została przyjęta uchwałą Nr XXXIII/219/2020 Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 28 grudnia 2020 r. Zatwierdzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Sołtyków I" na terenie gminy Skaryszew nie koliduje z wynikami przeprowadzonej oceny (...).

**WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.**

Wpływ ustaleń sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne określono w Prognozie skutków finansowych, która została opracowana na potrzeby projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że:

1. realizacja ustaleń projektu planu wygeneruje koszty, które obciążą budżet gminy, na realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, która należy do zadań własnych gminy.
2. realizacja ustaleń projektu planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu:

- wzrostu wartości nieruchomości,

- podatku od nieruchomości (podatek od budynków i podatek od gruntu),

- opłaty planistycznej.

Reasumując, zaproponowane rozwiązania w projekcie planu w zakresie funkcji dla obszaru o ukształtowanych tradycjach mieszkaniowych, z jednoczesnym uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska, przyczynią się do usprawnienia procesów realizacyjnych, co z kolei wpłynie na rozwój gminy Skaryszew.

Wobec powyższego uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zasadne i celowe.