

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr .../.../2021 Rady Gminy Wieliszew
z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew.

Na podstawie Uchwały nr VII/58/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia z 28 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew oraz uchwały Nr XLV/424/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 13 kwietnia 2018 r., w sprawie zmiany uchwały Nr VII/58/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, o powierzchni 17,43 hektara, którego granice, określone w części graficznej planu, wyznaczają:

- 1) od północy - po południowej granicy działki o nr ew. 388/1, po południowej granicy działki o nr ew. 290, zachodniej, południowej i wschodniej granicy działki o nr ew. 391/1;
- 2) od wschodu - po wschodniej granicy działek o nr ewid. 398/4 i 398/1;
- 3) od południa - po południowej granicy działki o nr ewid. 411;
- 4) od zachodu - po zachodniej granicy działek o nr ewid. 388/14, 388/7, 388/6, 388/5, 388/4, 388/3, 388/2.

W obszarze objętym opracowaniem obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew, dotyczącego obszaru wsi Komornica, uchwalonego uchwałą Nr 418/XXXVIII/06 Rady Gminy Wieliszew z dnia 10 października 2006 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 269 z dnia 24 grudnia 2006 r. poz. 10567).

Projekt planu uwzględnia wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn zm.), a w szczególności:

- 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;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez zapisy zawarte w projekcie planu, w tym przede wszystkim ustalenia §7-24.

Projekt planu uwzględnia również pozostałe wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy:

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych; poprzez zachowanie trybu sporządzania projektu planu, zgodnie z art. 17 ustawy, w tym umożliwienie składania wniosków i uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn zm.), polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego oraz poprzez rozszerzenie dotychczasowego przeznaczenia, ustalonego w planie obowiązującym i umożliwienie zagospodarowania terenu obecnie przeznaczonego pod zabudowę.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn zm.), projekt planu umożliwi nową zabudowę na terenie już przeznaczonym pod zabudowę i uwzględni wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - projekt planu rozszerza przeznaczenie ustalone w planie obowiązującym oraz przeznacza fragment terenu leśnego pod zabudowę, przy zachowaniu zasady minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nowy teren pod zabudowę jest kontynuacją obecnego zagospodarowania i jest położony w sąsiedztwie istniejących i już wyznaczonych terenów komunikacji;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - projekt planu zapewnia dostęp do dróg publicznych, z których możliwy jest transport publiczny;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - projekt planu wyłącznie rozszerza przeznaczenie ustalone w planie obowiązującym, natomiast nowy teren pod zabudowę jest kontynuacją obecnego zagospodarowania i jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz planów miejscowych, uchwalonej Uchwałą nr XIV/174/2020 Rady Gminy Wieliszew z dnia 23 stycznia 2020 r., w zakresie aktualizacji planów opracowanych na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie powiązania nowych terenów z rozwojem infrastruktury oraz dążenia do efektywnego zagospodarowania terenów, poprzez skupianie zabudowy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Wieliszew określa prognoza finansowa. Zysk gminy stanowić może opłata planistyczna, opłata adiacencka, podatek od nieruchomości od budynków i gruntów. Nie spodziewamy się wydatków gminy związanych z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego.

Dla wnioskowanego obszaru sporządzono również prognozę oddziaływania na środowisko. Wyżej wymienione opracowanie zostało przedłożone do zapoznania się wraz z projektem uchwały.

Skutki gospodarcze podjęcia uchwały to stworzenie dla potencjalnych inwestorów, na terenach objętych przedmiotowym planem, możliwości rozszerzenia dotychczasowych funkcji oraz nowych możliwości inwestycyjnych na obszarze objętym planem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 ww. Ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) 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, stwierdzając jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew.

Zgodnie z wymaganiami Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, na środowisko - uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legionowie.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Decyzją Nr 117/2017 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 23 października 2017 r., teren o powierzchni 1,5715 ha wskazany we wniosku uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Dla części terenu objętego wnioskiem, o powierzchni 0,7192 ha nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i oznaczony został w planie symbolem ZL z przeznaczeniem podstawowym - Las.

Po opracowaniu projektu planu miejscowego i jego zaopiniowaniu oraz uzgodnieniu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu miejscowego. Poprzez m. in. ogłoszenia w prasie, na stronie internetowej gminy, poinformowano o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 13 grudnia 2017 r. do 4 stycznia 2018 r. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy w dniu 28 grudnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Termin składania uwag ustalono do dnia 18 stycznia 2018 r., do projektu planu miejscowego wpłynęło 12 uwag, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Wieliszew Zarządzeniem Nr 17/2018 Wójta Gminy Wieliszew z dnia 7 lutego 2018 r. Podjęto uchwałę Nr XLV/424/2018 Rady Gminy Wieliszew z dnia 13 kwietnia 2018 r., w sprawie zmiany uchwały Nr VII/58/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28 kwietnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew, w zakresie pomniejszenia obszaru opracowania planu.

Projekt planu ponownie udostępniono do publicznego wglądu w terminie od 9 sierpnia 2018 r. do 31 sierpnia 2018 r. W dniu 27 sierpnia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli mieszkańcy. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, tj. do dnia 24 września 2018 r., do ponownie wyłożonego do

publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęło 11 uwag, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Wieliszew Zarządzeniem Nr 111/2018 z dnia 12 października 2018 r. Cześć uwag została uwzględniona i wymagało to ponowienia procedury.

Plan został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27 lutego 2019 r. do 20 marca 2019 r. W dniu 19 marca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli mieszkańcy. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, tj. do dnia 3 kwietnia 2019 r., do po raz trzeci wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Wieliszew Zarządzeniem Nr 57/2019 z dnia 24 kwietnia 2019 r.

Projekt miejscowego planu został po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 grudnia 2019 r. do 15 stycznia 2020 roku. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 17 grudnia 2019 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 31 stycznia 2020 r. W wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag wpłynęły 2 uwagi. Wójt Gminy Wieliszew Zarządzeniem Nr 14/2020 z dnia 21 lutego 2020 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Komornica, gm. Wieliszew.

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. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

W związku z przeprowadzeniem, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za uzasadnione.

*Wójt Gminy Wieliszew
Paweł Andrzej Kownacki*