

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Wieliszew**  
z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części wsi Michałów - Reginów, gm. Wieliszew.**

Na podstawie Uchwały nr L/494/2014 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew, o powierzchni 27,54 hektara, którego granice, określone w części graficznej planu, wyznaczają:

- 1) od północy - po północnej granicy działek o nr ewid. 1017, 1020, 1025, 1026, 1027, 1042, 1043, 1044, 1059, 1060, 1064, 1065, 1074, 1075, 1084, 363, 307, 316, 364, 325 i 329;
- 2) od wschodu - po wschodniej granicy działek o nr ewid. 339 i 367;
- 3) od południa - po południowej granicy działek o nr ewid. 362 i 1092 (drogi);
- 4) od zachodu - po zachodniej granicy działek o nr ewid. 1017 i 1018 oraz po południowo-zachodniej granicy działek o nr ewid. 1019, 1023, 1025, 1038, 1040 i 1041.

W obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, inwestycje powstają na bazie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub na zgłoszenie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt planu uwzględnia wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 – tekst jedn. z późn. zm.), a szczególności:

- wymagania ład 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 §7-25.

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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 – tekst jedn. 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 kontynuację istniejącej zabudowy, zrealizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w oparciu o historyczny układ urbanistyczny i podziały nieruchomości z przeznaczeniem pod realizację zabudowy mieszkalnej. Tereny objęte planem są położone w kompleksie działek wydzielonych w 1930 roku przez Głównego Mierniczego – Eugeniusza Biedrzyckiego pod osiedle domów jednorodzinnych o nazwie Nowopol – Dobra Michałów Dwór.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 – tekst jedn. 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 respektuje wyznaczony układ komunikacyjny, pozostawiając wydzielone działki drogowe w wyznaczonych szerokościach jako drogi wewnętrzne, przy zachowaniu zasady minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - projekt planu zapewnia dostęp do dróg publicznych poprzez sieć wyznaczonych dróg wewnętrznych, z których możliwy jest transport publiczny; ponadto biorąc pod uwagę szerokość wydzielonych działek drogowych, również na nich możliwe będzie realizowanie komunikacji zbiorowej;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w projekcie planu umożliwiona została realizacja chodników oraz ścieżek rowerowych w ramach istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 kontynuuje obecny układ osiedleńczy poprzez umożliwienie zabudowy na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew, uchwalonej Uchwałą nr L/493/2014 Rady Gminy Wieliszew z dnia 28.10.2014 r. w zakresie aktualizacji planów opracowanych na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r., Nr 89, poz. 415 ze zmianami) 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. Na chwilę obecną nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową posiadają dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej.

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 realizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami jako funkcją uzupełniającą.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Michałów-Reginów, gm. Wieliszew, sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 – tekst jedn. 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 – tekst jedn.) 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 – tekst jedn.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wieliszew, 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. Po uzyskaniu wszystkich uzgodnień oraz pozytywnych opinii przygotowano wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o pow. 16,5949 ha, na cele nieleśne i przekazano do Marszałka Województwa Mazowieckiego. Decyzją Nr 129/2017 z dnia 11 grudnia 2017 r. uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o pow. 0,0584 ha na cele nieleśne, przewidzianych pod teren komunikacji w zakresie drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP). Pozostałe grunty leśne objęte wnioskiem o zmianę przeznaczenie na cele nieleśne, przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową (MN/U), zgody nie uzyskały. W planie miejscowym tereny te pozostają oznaczone jako lasy (ZL).

Zgodnie zobowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 stycznia 2018r. do 25 stycznia 2018 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 stycznia 2018 roku. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 9 lutego roku wpłynęło 7 uwag. Uwagi dotyczyły zmiany przeznaczenia terenów lasów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uwagi nie zostały uwzględnione przez Wójta, gdyż nieruchomości te nie uzyskały zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Jedna z uwag dotyczyła terenu znajdującego się poza granicami opracowania planu, co czyniło ją bezzasadną i nie podlegała rozstrzygnięciu.

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 2018 r. poz. 1945 – tekst jedn. z późn.zm.), przyjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za uzasadnione.

Wójt Gminy Wieliszew  
Paweł Andrzej Kownacki