

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wieliszew
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krubin gm. Wieliszew (rejon ul. Nowodworskiej)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krubin gm. Wieliszew (rejon ul. Nowodworskiej), zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 713),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zmianami),
- ustawa 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 2020 r. poz. 283),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały nr VIII/65/2015 Rady Gminy Wieliszew z dnia 27 maja 2015 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Krubin gm. Wieliszew (rejon ul. Nowodworskiej), rozpoczęto procedurę planistyczną.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest wprowadzenie zmian w strukturze przestrzennej obszaru zgodnie z polityką przestrzenną gminy, zawartą w studium, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, dotychczasowe zapisy prawa miejscowego oraz zachowanie ładu przestrzennego.

Zostanie to zrealizowane poprzez zmianę przeznaczenia terenów ustalonego w planie obowiązującym uchwalonym uchwałą nr 74/VIII/99 Rady Gminy Wieliszew z dnia 2 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skrzyszew (obecnie Wieliszew) na obszarze wsi Krubin. Obecnie tereny objęte planem przeznaczone są pod tereny lasu oraz częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast projekt planu umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na większości obszaru i określenie nowych zasad zagospodarowania.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu poinformowano w drodze ogłoszenia w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

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 Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieliszew.

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

Ponadto Marszałek Województwa Mazowieckiego decyzją nr 25/2019 z dnia 16 kwietnia 2019 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, o powierzchni 0,0989 ha, niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 23.05.2019r. do 12.06.2019 r. Na dzień 05.06.2019 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 26.06.2019 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały ponownie wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 21.11.2019 r. do 13.12.2019 r. Na dzień 10.12.2019 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 31 grudnia 2019r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 12 – 17 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, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 6 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosku i uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, oraz nakazu zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów 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 umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- 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 do parkowania;
- 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 i uwag 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.

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 prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Wieliszew.

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.

Dla projektowanej zabudowy zapewniony został odpowiedni dostęp do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Nowa zabudowa, zlokalizowana będzie na obszarze w granicach jednostki osadniczej Krubin, który ma bardzo dobry dostęp do drogi wojewódzkiej i możliwość przyłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wieliszew w latach 2015-2019”, uchwalonej Uchwałą Nr XIV/174/2020 Rady Gminy Wieliszew z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliszew oraz planów miejscowych, 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, został przedstawiony w, sporządzonej do planu, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

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.