

UZASADNIENIE

Projekt planu miejscowego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXII.136.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół zbiornika wodnego Jagodno w gminie Przytyk, zmienioną uchwałą Nr XXXI.217.2017 Rady Gminy Przytyk z dnia 26 maja 2017 r.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Dla niektórych działek położonych na obszarze planu została uzyskana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. W granicy miejscowego planu nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (stanowisk archeologicznych). Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym rozpatrzono wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie 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 oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewnia uzyskanie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonej w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przytyk”, przyjętej Uchwałą Nr XXII.134.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 24 czerwca 2016 r., która zakłada opracowanie planów dla terenów, dla których planowane jest wprowadzenie zagospodarowania na funkcje turystyczne – sąsiedztwa zbiornika wodnego Jagodno.

Projekt planu obejmuje częściowo działki już zainwestowane, które zlokalizowane są wzdłuż istniejących dróg, a nowe działki wskazane do zainwestowania uzupełniają istniejącą zabudowę zarówno pod względem przeznaczenia jak i wskaźników zabudowy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przyjęcie projektu planu może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet gminy m.in. poprzez:

- 1) wpływ z renty planistycznej,
- 2) wpływ z podatku od nieruchomości,
- 3) wpływ z podatku z czynności cywilnoprawnych,
- 4) wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi,
- 5) wydatki związane budową dróg,
- 6) wydatki związane z budową infrastruktury technicznej.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Przytyk, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu miejscowego terenów wokół zbiornika wodnego Jagodno w gminie Przytyk nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przytyk,

przyjętego Uchwałą Nr XXV.165.2016 Rady Gminy Przytyk z dnia 29 listopada 2016 r. Plan miejscowy obejmuje obszar stanowiący część obrębów geodezyjnych Jagodno, Jabłonna, Słowików i Domaniów o powierzchni ok. 118 ha. Granica obszarów objętych planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane przeznaczone pod:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) U – tereny usług;
- 4) UT – tereny usług turystyki i rekreacji;
- 5) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 6) KP – tereny parkingów;
- 7) R – tereny rolne;
- 8) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 9) ZL – tereny lasów;
- 10) KDX – tereny ciągów pieszo-rowerowych;
- 11) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 12) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 13) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 14) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Przytyk podjęła Uchwałą Nr XXII.136.2016 z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 30 września 2016 r.,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 5) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozesłano do instytucji uzgadniających i opiniujących projekt planu,
- 6) Rada Gminy Przytyk podjęła Uchwałą Nr XXXI.217.2017 z dnia 26 maja 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół zbiornika wodnego Jagodno w gminie Przytyk,

- 7) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniającą zmianę obszaru objętego planem wynikającą z uchwały Nr XXXI.217.2017 Rady Gminy Przytyk z dnia 26 maja 2017 r.,
- 8) w wymaganym zakresie powtórnie rozesłano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania do instytucji uzgadniających i opiniujących,
- 9) uzyskano decyzje Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 12/2018 i 56/2018 oraz decyzje Ministra Środowiska (znak: DL-II.6501.3.2018.JS oraz znak. DL-II.6501.4.2018.JS) w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Przytyk projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wokół zbiornika wodnego Jagodno w gminie Przytyk. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.