

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Gminy Marciszów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach: Ciechanowice, Domanów, Marciszów, Pastewnik, Pustelnik i Świdnik

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Nr XXXVI/225/2022 Rady Gminy Marciszów z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie: *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowościach: Ciechanowice, Domanów, Marciszów, Pastewnik, Pustelnik i Świdnik*. Na podstawie tej uchwały w dniu 3 czerwca 2022 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Marciszowie oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Na części przedmiotowego terenu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Marciszów, uchwalona uchwałą nr XLV.272.2001 Rady Gminy Marciszów z dnia 28 grudnia 2001 r.,

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru było:

- wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych, a tym samym ochronę przed niekontrolowanym zainwestowaniem realizowanym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- pozostałe ujęte w niniejszym uzasadnieniu kwestie związane z zasadami kształtowania polityki przestrzennej na obszarze.

Wprowadzony zakaz zabudowy, będący istotą przedmiotowego planu miejscowego, odnosi się do zabudowy kubaturowej, budynków czy też rozwoju struktury zurbanizowanej. W związku z brakiem bezpośredniej definicji „zabudowy” należy odczytywać jej znaczenie na podstawie podobnych, bardziej szczegółowych, ujętych w przepisach pojęć, takich jak „zabudowa jednorodzinna” czy „zabudowa zagrodowa” (por. rozporządzenie MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, §3 pkt 2 i 3). Oba te pojęcia z definicji dotyczą budynków lub ich zespołów, w sposób zbliżony do rozumienia intuicyjnego jak i do słownikowej definicji „budynków na jakimś terenie”. Przyjąć zatem należy, iż pojęcie „zakazu zabudowy” odnoszące się bezpośrednio do zakazu lokalizowania budynków nie powinno ograniczać rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w szczególności dla terenów znajdujących się w sąsiedztwie obszaru zainwestowanego wsi czy też obszaru lasów, których funkcjonowanie i zagospodarowanie regulowane jest w przepisach odrębnych i bezpośrednio nie jest związane z polityką przestrzenną danego samorządu lokalnego wykraczając poza kompetencje uchwałodawcze Rady Gminy.

Projekt planu został wykonany w skali 1:5000, zgodnie z art. 16 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ze względu na znaczną powierzchnię obszaru planu i główny cel jakim jest zakaz zabudowy.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Ustaleniach ogólnych dla całego obszaru objętego planem uchwały, zawartych w Rozdziale 2, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzenia regulacji dotyczących: zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznej czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobów ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów - ze względu na brak podstaw do określania tych zasad;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – niezbędne kwestie uregulowano w ustaleniach ogólnych §4 i 5; należy jednak mieć na uwadze, iż przedmiot planu w dużej mierze ogranicza zasadność wprowadzenia takich ustaleń;

3) wymagań ochrony środowiska – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – przyjęte przeznaczenia i zastane uwarunkowania w sposób bezpośredni nie są związane z koniecznością wprowadzania ustaleń dotyczących ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W związku z faktem, iż głównym celem planu jest zakaz zabudowy, a plan ustala jedynie tereny użytkowane rolniczo, tereny lasów, wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji, to nie zostały zapewnione w planie stanowiska postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – ustalenia w planie zostało spełnione poprzez ustalenie stawki służącej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, niemniej jej wysokość została istotnie ograniczona ze względu na obowiązujące w planie przeznaczenia;

7) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalenie w planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie w planie regulacji dotyczących wszelkich elementów mających wpływ na odbiór i funkcjonowanie przestrzeni objętej przedmiotowym planem w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §9 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 3 czerwca 2022 roku ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło 19 wniosków.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego opiniowaniu oraz uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 22 grudnia 2022 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 30 grudnia 2022 do 23 stycznia 2023 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy w Marciszowie, w dniu 17 stycznia 2022 roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego wpłynęły 23 uwagi;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zrezygnowano z wprowadzenia regulacji dotyczących zaopatrzenia w wodę - ze względu na brak podstaw w postaci terenów zainwestowanych. Natomiast w ustaleniach zawartych w §9 dopuszczono infrastrukturę techniczną

dystrybucyjną, w tym wodociągów, a także dopuszczono istniejącą infrastrukturę techniczną o charakterze przesyłowym w jej dotychczasowym przebiegu;

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, 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. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §10 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że 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 - zostało spełnione poprzez zachowanie istniejącego układu drogowego w postaci dróg wewnętrznych, jednocześnie mając na uwadze, iż charakter przestrzeni praktycznie wyklucza konieczność kształtowania nowej sieci komunikacyjnej;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku usankcjonowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §8 uchwały ustalenia dotyczące tras rowerowych;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zrezygnowano z wprowadzenia regulacji ze względu na brak terenów, na których można sytuować zabudowę.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Ze względu na brak oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Marciszów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Marciszów nie można odnieść się do jej wyników.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego. Z uwagi na utrzymanie w ustaleniach planu przeznaczenia zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem nie przewiduje się istotnych wydatków, poza koniecznością dostosowania szerokości dróg publicznych do obowiązujących przepisów.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 1029 ze zm.). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 grudnia 2022 do 23 stycznia 2023 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy Marciszów, w dniu 17 stycznia 2023 roku odbyła się dyskusja publiczna. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 7 lutego 2023 roku wpłynęły 23 uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Marciszów Rozstrzygnięciem z dnia 17 lutego 2023 roku.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy Marciszów dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Marciszów (zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/198/00 Rady Gminy Marciszów z dnia 29 listopada 2000 r., z późniejszymi zmianami), przy uwzględnieniu zapisów tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy Marciszów, dla której został opracowany.

Powyższe oznaczają, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy Marciszów w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy Marciszów