

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SKÓRZEC
Z DNIA R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości
Dąbrówka-Stany i Gołąbek

Projekt planu miejscowego sporządzony został na podstawie uchwały z Uchwałą Nr IV/26/24 Rady Gminy Skórzec z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dąbrówka-Stany i Gołąbek.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dąbrówka-Stany i Gołąbek nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórzec, przyjętego uchwałą Rady Gminy Skórzec Nr XXXVIII/319/22 Rady Gminy Skórzec z dnia 28 stycznia 2022 r. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Skórzec., obszar objęty analizą położony jest w terenach: MN – tereny zabudowy jednorodzinnej, M1 tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, UO – tereny oświaty, US – tereny usług sportu. UKS – usług sakralnych, RP – tereny zabudowy produkcji rolnej, lasy i grunty leśne .

Projekt planu miejscowego obejmuje część miejscowości Dąbrówka—Stany i Gołąbek o łącznej powierzchni ok. 232,09 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Projekt planu miejscowego wyznacza tereny budowlane:

- a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) U – teren usług,
- c) UE – teren usług edukacji,
- d) US – teren usług sportu i rekreacji,
- e) UR – teren usług kultu religijnego,
- f) RZ – teren zabudowy związany z rolnictwem
- g) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
tereny otwarte bez możliwości lokalizacji budynków oraz tereny komunikacyjne:
- h) L – teren lasu,
- i) ZN – teren zieleni naturalnej,
- j) KDZ – tereny drogi zbiorczej,
- k) KDL – tereny drogi lokalnej,
- l) KDD – tereny drogi dojazdowej,
- m) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Na obszarze planu miejscowego nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa

Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym, w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju – plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Procedura sporządzania planu nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Obszar objęty miejscowym planem zlokalizowany jest poza formami ochrony przyrody oraz złożami kopalin. Wystąpiono z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, natomiast nie było konieczności wystąpienia z wnioskiem o zmianę gruntów rolnych na cele nierolnicze. Ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz określono przyjazne środowisku źródła zaopatrzenia w energię elektryczną oraz w ciepło;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym rozpatrzono wnioski właścicieli gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 12) 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 Urzędy Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także

o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- 13) 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;
- 14) 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;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – sporządzony plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Skórzec oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skórzec i planów miejscowych” przyjętej uchwałą nr XLV/316/2018 Rady Gminy w Skórcu z dnia 24 września 2018 r.

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 – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty plan położony jest przy istniejącej drodze wewnętrznej, istniejący publiczny układ drogowy zlokalizowany poza obszarem objętym planem umożliwia prowadzenie transportu zbiorowego ;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują 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). Plan miejscowy przewiduje budowę nowych dróg kategorii gminnej, w związku z czym w wyniku jego uchwalenia gmina Skórzec poniesie wydatków związanych z wykupem gruntów pod inwestycje drogowe czy budową układu drogowego. Uchwalenie planu będzie powodowało dodatkowe wpływy do budżetu gminy Skórzec, mogące wynikać m. in. z dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, dochodów związanych ze wzrostem podatku od nieruchomości oraz dochodów związanych z obrotem nieruchomościami. W związku z powyższym uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Skórzec.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rady Gminy Skórzec podjęła uchwałę Nr IV/26/24 z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dąbrówka-Stany i Gołąbek.;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 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 11 października 2024 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5)

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.