

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 82/XI/2019
Rady Gminy Świercze
z dnia 31 października 2019 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części wsi Klukowo

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Klukowo został sporządzony na podstawie uchwały nr 108/XIX/2016 Rady Gminy Świercze z dnia 08 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Klukowo.

Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz w sposób nie naruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świercze (zwanym dalej „Studium”) przyjętym Uchwałą Nr 155/XXIX/2001 Rady Gminy Świercze z dnia 12 lipca 2001 r. zmienionego Uchwałą Nr 241/XXXII/2014 Rady Gminy Świercze z dnia 28 sierpnia 2014 r. oraz Uchwałą nr 9/II/2018 Rady Gminy Świercze w dn. 29 listopada 2018 r.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru była potrzeba dostosowania ustaleń planu miejscowego do kierunków polityki przestrzennej, wyrażonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świercze”

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.*

Przedmiotowy projekt planu został opracowany na mapie w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania planu, w wyniku podziału i scalania działek, nastąpiła zmiana numerów działek ewidencyjnych objętych miejscowym planem oraz dwukrotna aktualizacja podkładu geodezyjnego (informacja Starostwa Powiatowego w Pultusku z dn. 16.10.2019 r. sygn. GGN.6642.1.1921.2019).

Obszar planu objęty uchwałą w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Klukowo jest tożsamy z obszarem wyznaczonym w załączniku do uchwały nr 108/XIX/2016 Rady Gminy Świercze z dnia 08 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Klukowo.

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

- I. 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 części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w terenach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w § 5 projektu uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów poprzez wprowadzenie wskaźników urbanistycznych takich jak gabaryty zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej itp., ustalenie kolorystyki elewacji budynków i dachów, a także geometrii dachów, o parametrach korespondujących z istniejącą zabudową, pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w krajobraz tej części gminy;

- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 projektu uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 i §7 projektu uchwały; m.in. poprzez wykluczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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 za wyjątkiem realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu uzbrojenia terenu, a także poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących gospodarki wodno-ściekowej i szczególną ochronę stref należących do Systemu Przyrodniczego Gminy.

Na obszarze planu występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej.

Oznaczenie terenu	Numer działki ew.	Powierzchnia gruntów kl.III
9PU	56/4	0,3308
9PU	56/13	0,0615
9PU	54/1	0,0583
04KDZ	52/14	0,0199
04KDZ	52/15	0,0016

SUMA :0,4721 ha

Z przeprowadzonej analizy wynika iż grunty te nie wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ponieważ spełniają łącznie kryteria określone w ww. ustawie dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III dla których ww. zgoda nie jest wymagana:

- grunty te w całości położone są w obszarze zwartej zabudowy (poprzez *obszar zwartej zabudowy* wg ww. ustawy rozumie się „obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę (zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m) lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m”),
- położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (położone są na styku z działkami budowlanymi),
- położone są w odległości nie większej niż 50 m od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (przylegają do drogi publicznej),
- ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części (ich powierzchnia wynosi 0,4721 ha).

Obszar planu nie jest położony w obszarowej formie ochrony przyrody oraz w jego obszarze nie występują obiekty podlegające takiej ochronie na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 projektu uchwały w szczególności poprzez ustalenie ochrony zabytków archeologicznych w postaci stref ochrony konserwatorskiej oraz wskazanie wymogu przestrzegania rygorów określonych dla tych obszarów zgodnie z przepisami prawa krajowego z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Prawidłowe objęcie ochroną dóbr dziedzictwa kulturowego zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §6 i §8 projektu uchwały m. in. – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę z wodociągu wiejskiego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska w którym żyją ludzie tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania tego planu na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Dla przedmiotowego terenu objętego planem ustalono jednorazową opłatę planistyczną od wzrostu wartości nieruchomości. Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie.
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez wnikliwą analizę stanu własności terenów i ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na sąsiadujących z planem terenach.
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez wystąpienie o złożenie wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa do właściwych organów oraz poprzez uzgodnienie projektu zmiany planu w właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wprowadzenie ustaleń planu dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym określenie zasad realizacji inwestycji celu publicznego w szczególności dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §6 oraz §8 projektu uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji celu publicznego tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez :

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 14.09.2016 r., w prasie, na stronach internetowych 14.09.2016 r., BIP i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Klukowo i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 07.10.2016 r. i organie rozpatrującym wnioski,
- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu poprzedzone zamieszczeniem ogłoszeń w dniu 27.08.2019 r. w prasie, na stronie internetowej 26.08.2019 r., BIP i słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminach: do 09.10.2019 r. a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi. W wyznaczonym terminie do 09.10.2019 r. nie wpłynęły żadne uwagi.
- dodatkowy proces konsultacji społecznych i monitoringu społecznego w zakresie działań prowadzonych przez gminę w obszarze planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym sporządzanego planu miejscowego dla części wsi Klukowo w ramach forum lokalnego w okresie 18.07.2019 r. i spotkania otwartego w ramach wyłożenia w dniu 05.09.2019 r.

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

13)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy projektu planu zawarte w §8 ust. 4 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

II. 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, przy uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego oraz uwzględnienie istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie została zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w sporządzaniu projektu poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie dodatkowego proces konsultacji społecznych (forum lokalne) oraz wyłożenia do publicznego wglądu, a także udział w dyskusjach publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań a także ewentualnie zgłoszenie uwag do przedmiotowego projektu zmiany planu. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano oceny wpływu uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana z uwzględnieniem wymogów wynikających z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została również przygotowana prognoza oddziaływania zmiany planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres

został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została poddana zaopiniowaniu.

- III. 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 kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do ograniczenia transportochłonności układu przestrzennego, zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów dzięki wyznaczeniu prawidłowego układu komunikacyjnego, a także poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w strefie z dostępem do sieci komunikacyjnej, wodociągowej i elektroenergetycznej, adekwatnej dla planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Świercze, przyjętej przez Radę Gminy Świercze uchwałą Nr 211/XXXIV/2018 z dnia 10.04.2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższą uchwałą stwierdzono konieczność kontynuacji rozpoczętych procedur planistycznych na terenie Gminy Świercze.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, oszacowany bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu miejscowego w perspektywie 10 lat na poziomie ok. 2244 tys. zł dochodów (tj. średnio ok. 224 tys. zł dochodów rocznie w wariantcie optymistycznym, a w wariantcie bardziej prawdopodobnym na poziomie średnio ok. 64 tys. zł dochodów rocznie). Wartość ta stanowi znikomą część w wydatkach i dochodach bieżących budżetu Gminy Świercze to więc, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie.

Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego – drogi publiczne oraz spowoduje koszty związane z realizacją tych inwestycji. Ponadto będzie wymagała realizacji inwestycji celu publicznego - budowy sieci infrastruktury technicznej (wodociągów i kanalizacji) wzdłuż dróg. Oprócz kosztów realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy przede wszystkim z podatku od nieruchomości.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będzie motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Procedura formalnoprawna jest prowadzona 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 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. Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świercze”, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych i graficznych tego dokumentu. Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu

przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on opracowany. Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.



WÓJT
Adam Misiewicz