

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LIII/334/2018 z dnia 25 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica, obejmującego część obszaru w obrębach geodezyjnych: Wierzbica, Polany Kolonia, Polany

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Wierzbica Nr X/58/2015 z dnia 20 sierpnia 2015 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych, jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców potencjalnych inwestorów.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jaki na terenach z nim sąsiadujących, posiadającej walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi; ustalono m.in. rolnicze korzystanie z terenu; ochrona gruntów rolniczych realizowana będzie poprzez przestrzeganie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony gruntów rolnych; wprowadzono wymóg w zakresie ochrony gruntów leśnych oraz przeznaczono tereny pod zalesienia;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony stanowisk archeologicznych w granicach wyznaczonych stref ochrony archeologicznej; wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska oraz kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa; wprowadzenie zakazu lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 110 kV; zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych, a także budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowywujących artykuły żywności w granicach strefy sanitarnej 150,0 m

- od wyznaczonego tereny cmentarza; wprowadzenie ograniczeń w granicach strefy ochronnej elektrowni wiatrowej;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez utrzymanie w północnej części obszaru rolniczego sposobu użytkowania, a także utrzymanie i ochronę gruntów leśnych oraz przeznaczenie przeważającej części terenu pod zalesienia;
 - 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wprowadzono szczególnych wymogów, potrzeby nie występują;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych oraz pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii jako sprzyjające ochronie środowiska i poprawie jego jakości; uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sieć drogową, poprzez zachowanie i urządzenie nowych dróg publicznych (droga główna, droga dojazdowa) oraz drogi wewnętrznej; ustalenie granic rezerwy infrastrukturalnej pod realizację inwestycji celu publicznego, która nie przesądza o ich bezwzględnym wprowadzeniu, umożliwiając przy tym realizację m.in. projektowanej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego drogi wojewódzkiej nr 727;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy, a także możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach, a także dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym, zapewnienie dostępu do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wierzbica,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 2 lipca 2018 r. do 3 sierpnia 2018 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Wierzbica,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 30 lipca 2018 r.,
 - d) umożliwienie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i wniosków do planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Wierzbica;
 - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Obszar objęty Planem obejmuje w przewadze tereny otwarte, niezagospodarowane. Projektowane przeznaczenie terenu nie wprowadza obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub produkcyjną. Projektowany sposób zagospodarowania ma na celu zwiększenie powierzchni obszarów leśnych w granicach objętych projektem Planu oraz uregulowanie istniejącego sposobu zagospodarowania terenów.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 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 Wierzbica w dniu 8 grudnia 2015 r. ogłosił w prasie oraz w dniu 30 listopada 2015 r. poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w dniu 1 grudnia 2015 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wierzbica Urzędu Gminy Wierzbica, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 4 stycznia 2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wierzbica, ul. Kościuszki 73, 26-680 Wierzbica.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Wierzbica nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej procedury plan został uzgodniony przez prawie wszystkie instytucje. Uzgodnienia odmówił Zarząd Województwa Mazowieckiego w zakresie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, obejmującego część obszaru w obrębach geodezyjnych: Wierzbica, Polany Kolonia, Polany, zgodnie z pismem Nr OTR-Z-PP-IV.4320.11(1).2016.AP z dnia 27.04.2016 r. w związku z brakiem wprowadzenia projektowanej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego drogi wojewódzkiej nr 727. Wójt Gminy Wierzbica wystąpił do Marszałka Województwa w sprawie uzgodnienia terminu realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i warunków wprowadzenia jej do planu na podstawie art. 44 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z pismem Nr OTR-Z-PP-IV.4320.11(5).2016.MP z dnia 27.10.2016 r. Zarząd Województwa Mazowieckiego nie dokonał uzgodnienia terminu realizacji oraz warunków jej wprowadzenia do planu miejscowego. W związku z powyższym Wójt Gminy Wierzbica ponownie wystąpił o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica pismem Nr RRN.6721.1.20.1.2017 z dnia 31.01.2017 r. W odpowiedzi na ww. wystąpienie Zarząd Województwa Mazowieckiego ponownie odmówił uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, obejmującego część obszaru w obrębach geodezyjnych: Wierzbica, Polany Kolonia, Polany, zgodnie z pismem Nr OTR-Z-PP-IV.4320.11(6).2016.AP z dnia 24.02.2017 r. w związku z brakiem wprowadzenia projektowanej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego drogi wojewódzkiej nr 727. W związku z powyższym Wójt Gminy Wierzbica postanowił zażalić się na postanowienie Zarządu Województwa Mazowieckiego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Pismem Nr KO A/1322/Ar/17 z dnia 17.08.2017 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło na podstawie art. 138 §2 w związku z art. 144 kpa uchylnie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania organowi I instancji. W ww. piśmie SKO w Warszawie m.in. stwierdziło, iż „wprowadzenie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa do planu miejscowego nie ma charakteru automatycznego, lecz następuje w dwóch etapach. Najpierw konieczne jest bowiem uzyskanie terminu wykonania planowanej inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i warunków jej realizacji.” (wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 5.12.2013 r. Sygn. akt II SA/GI 833/13, LEX nr 1406817).

W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 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, dnia 22 czerwca 2018 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wierzbica o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy Wierzbica, a także w postaci elektronicznej: opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 24 sierpnia 2018 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 30 lipca 2018 r.

W dniu 30 lipca 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną nie zgłosił się żaden zainteresowany.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 24 sierpnia 2018 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 2 lipca 2018 r. do 24 sierpnia 2018 r. do Urzędu Gminy nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie przewiduje się rozwoju terenów przeznaczonych pod zabudowę, obszar objęty przedmiotowym Planem stanowią obszary rolnicze, leśne, tereny przeznaczone pod zalesienia, teren cmentarza oraz tereny dróg publicznych;
- 2) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – na terenach rolniczych dopuszczono lokalizację zabudowy zagrodowej, obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych oraz towarzyszącą im zabudowę mieszkalną.

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

Przed przystąpieniem do sporządzenia planu, zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ww. ustawy Wójt, burmistrz lub prezydent jest zobligowany do dokonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i określenie stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Wójt Gminy Wierzbica przeprowadził analizę aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy została podjęta dnia 28 grudnia 2016 r. uchwałą Rady Gminy Wierzbica Nr XXX/183/2016. Na podstawie uchwały stwierdzono aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, przyjętego uchwałą Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r., w zakresie zasad kształtowania polityki przestrzennej Gminy.

Dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, przyjętego Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla terenu objętego planem wskazano funkcję:
 - a) lasy prywatne,
 - b) obszary potencjalnego rozwoju funkcji leśnej,

- c) tereny zieleni cmentarnej wraz ze strefą ochrony sanitarnej;
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenie:
 - a) tereny rolnicze (**R**),
 - b) lasy (**ZL**),
 - c) tereny zalesień (**RZL**),
 - d) teren elektrowni wiatrowej (**EW**),
 - e) teren cmentarza (**ZC**),
 - f) tereny dróg publicznych:
 - teren drogi głównej (**KDG**),
 - teren drogi dojazdowej (**KDD**),
 - g) drogi wewnętrznej (**KDW**).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, przyjętego uchwałą Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym Planem zadania, na których realizację konieczny jest wykup gruntów dotyczą dróg gminnych oraz ich urządzenia (łącznie ok. **651 682,3 zł**). W wyniku realizacji ustaleń Planu budżet Gminy obciążony będzie również kosztami związanymi z budową sieci infrastruktury technicznej – sieć wodociągowa (ok. **288 376 zł**) i sieć kanalizacji sanitarnej. Nie przewiduje się realizacji sieci kanalizacji deszczowej na przedmiotowym obszarze.

Nie przewiduje się jednak dochodów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna) lub dochodów z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości.

Radzie Gminy Wierzbica przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego.

W związku z brakiem uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu Rada Gminy Wierzbica nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Wierzbica uwag zgłoszonych do projektu planu.