

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów, fragmentu wsi Henryszew, gmina Jaktorów obejmującego obszar ograniczony północną i wschodnią granicą działki nr ewid. 172/8, fragmentem północno zachodniej granicy działki nr ewid. 174/4, południową granicą rowu oznaczonego nr ewid. 146/3, fragmentem zachodniej i północną granicą działki nr ewid. 257/26, północną granicą działki nr ewid. 257/33, ul. Jaworową, południową i fragmentem zachodniej granicy działki nr ewid. 193/4, , południowymi granicami działek nr ewid. 185/24, 185/23, fragmentem północnej granicy rowu przebiegającego przez działkę nr ewid. 185/14, północną granicą działki nr ewid. 185/8, ul. Topolową, fragmentem południowej oraz zachodnią granicy działki nr ewid. 172/8.

Na podstawie Uchwały Nr LIV/421/2018 Rady Gminy Jaktorów z dnia 25 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Henryszew, gmina Jaktorów, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z w.w Uchwałą. Cel opracowania miejscowego planu zawarty był w uzasadnieniach do uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Na tym etapie określony został zakres prac planistycznych oraz dokonano analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XLVII/341/2006 Rady Gminy Jaktorów z dnia 12 czerwca 2006r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów dotyczącego wsi Henryszew.

Na przedmiotowym obszarze zaistniała konieczność korekty ustaleń planu obowiązującego w dostosowaniu do aktualnych potrzeb.

Wójt Gminy Jaktorów sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przytoczonej ustawy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia omawianego planu, Wójt Gminy Jaktorów zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił w prasie lokalnej z dnia 17.07.2018 roku, w BIP Urzędu Gminy Jaktorów i na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy Jaktorów obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz o sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko planu. Uwagi i wnioski można było składać w okresie 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia. Dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego w Urzędzie Gminy Jaktorów w trybie art. 39 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.). W wyżej wymienionym trybie i okresie nie wpłynęły wnioski i uwagi do dokumentacji planu.

Obszar objęty planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów – Uchwała Nr XXX/153/2001 Rady Gminy Jaktorów z dnia 8 czerwca 2001 roku, zawiera się w obszarach o kierunkach rozwoju – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wójt Gminy ustalając przeznaczenie terenu w obszarze planu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W związku z powyższym (w tym m. inn. zapisami studium, wnioskami instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, uwarunkowaniami przyrodniczymi, kulturowymi, zabytkowymi, społecznymi, ekonomicznymi) w obszarze projektu planu wyznaczono tereny o przeznaczeniu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu literowym przeznaczenia MN; tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolu literowym KDD, tereny wód powierzchniowych o symbolu literowym WS, tereny dróg wewnętrznych o symbolu literowym KDW, teren przeznaczony pod poszerzenie dróg publicznych o symbolu literowym KDP.

Rozwiązania proponowane w planie, wynikające z potrzeb zapewnienia trwałości procesów przyrodniczych, wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, zachowania walorów krajobrazowych, wymagań dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków ich ochrony oraz dostosowania funkcji i intensywności zagospodarowania przestrzennego do warunków przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych oparto o dane zawarte w opracowaniu prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonym na potrzeby niniejszego planu. Z ww opracowania - podstawowego wynika, że w granicach planu nie występują: obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną w tym obszary natura 2000, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zasoby naturalne, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, w związku z czym ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki. W ww opracowaniu nie stwierdzono również występowania elementów i składowych przyrody żywej i nieożywionej, typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony, w tym w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000, dlatego nie podporządkowano ustaleń planu tym wymagom. Opracowanie nie wykazało występowania obszarów chronionych na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie wykazało występowania dóbr kultury współczesnej w związku z tym ustalenia projektu planu nie uwzględniają wymogów wynikających z tego tytułu. Na obszarze objętym planem, w terenie o symbolu 2MN zlokalizowany jest budynek,

przewidziany do ujęcia w ewidencji wojewódzkiej, dla którego ustala się ochronę miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na niesporządzony audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego, brak jest informacji o występowaniu krajobrazów priorytetowych w obszarze planu.

Plan w zakresie wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, ustala zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną, opartą o zbiorcze systemy z możliwością realizacji indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

Sporządzona równocześnie prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, akceptuje rozwiązania projektu planu w tym zakresie, nie precyzując uwag, ani rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Ustalone planem przeznaczenie terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania są konsensusem pomiędzy ewentualnym zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania, potrzebą ochrony środowiska szeroko pojętego, a potrzebą zmiany podyktowanej wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z sąsiedztwa gminnego układu komunikacyjnego. Projekt planu przewiduje rozbudowę sieci wodociągowej jak również możliwość indywidualnego zaopatrzenia w wodę dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Teren objęty granicami projektu planu położony jest w obszarze, w którym następuje systematyczna zabudowa. Projektowany teren zabudowy mieszkaniowej położony jest w obszarze dobrze skomunikowanym czyli w dostatecznym stopniu przygotowanym do nowej zabudowy.

Ustalenia projektu planu nie spowodują wzrostu transportochłonności układu przestrzennego. W granicach projektu planu znajduje się fragment przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi oraz krótkie odcinki dróg dojazdowych, praktycznie o funkcji tylko dojazdu i dojścia, które są w stanie zapewnić obsługę komunikacyjną terenów zabudowy. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do wskaźnika zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów wg. przepisów odrębnych. Gmina Jaktorów nie obsługuje mieszkańców w zakresie komunikacji zbiorowej, jedyny taki transport niezależny od gminy, odbywa się po drodze wojewódzkiej.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określając wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: wysokości budynków, parametry dachów, adekwatnie do otoczenia, korzystny maksymalny wskaźnik zabudowy dla większości terenów, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zasady sytuowania nowych budynków, ewentualnej rozbudowy istniejących budynków w stosunku do ulic, określone nieprzekraczalną linią zabudowy, warunki

dopuszczonych działań w stosunku do istniejących budynków. Zarówno przeznaczenie terenu jak i wymienione wskaźniki i parametry są wystarczające dla zapewnienia wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury, w zakresie kształtowania czytelnego układu urbanistycznego nawiązującego do otoczenia, oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym na kształtowanie krajobrazu tej części gminy, w tym walory architektoniczne i krajobrazowe. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z zapisami studium, a założeniem studium przy określaniu polityki przestrzennej w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej było zachowanie ukształtowanych struktur przestrzennych i uzupełnianie ich jednorodnymi bądź nie konfliktogennymi funkcjami, celem zachowania ładu przestrzennego. Ustalenia planu przestrzennego przyjmując tę politykę już z zasady przejmują ład przestrzenny.

Projekt planu określa zasady i potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, bez określania lokalizacji i warunków rozwoju sieci szerokopasmowej (z braku zapotrzebowania), natomiast nie wprowadza żadnych ograniczeń odnośnie rozwoju łączności publicznej. Przedmiotowy teren z racji położenia, wielkości nie jest istotny i strategiczny w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w wersji omówionej poddany został procedurze uzgadniania i opiniowania zgodnie z przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami art. 53 i art. 54 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.

Uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia w związku z czym projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 2 września 2019r do 23 września 2019r zgodnie z obwieszczeniem w prasie lokalnej z dnia 13 sierpnia 2019r. w budynku Urzędu Gminy. W dniu 16 września 2019r odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a uwagi i wnioski mogły być składane do 7 października 2019r. W związku z tym, że na etapie wyłożenia zostały wniesione uwagi, które zostały częściowo uwzględnione, stwierdzono, że należy ponownie wyłożyć projekt do publicznego wglądu. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 lipca 2021r do dnia 2 sierpnia 2021r, zgodnie z obwieszczeniem w prasie lokalnej z dnia 15 czerwca 2021r., w budynku Urzędu Gminy. W dniu 13 lipca 2021r odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, a uwagi i wnioski mogły być składane do dnia 16 sierpnia 2021r.

Postępowanie związane z procedurą zawiadomienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, (możliwość składania wniosków i uwag itp.), wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, niniejsze szczegółowe uzasadnienie poddane procedurze razem z projektem planu, zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2.

Wójt Gminy Jaktorów w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonał w 2006 roku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jaktorów, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawił Radzie Gminy Jaktorów. Rada Gminy Jaktorów Uchwałą Nr LII/381/2006 z dnia 23 października 2006 roku uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów za częściowo nieaktualne.

Wyżej wymieniona Uchwała stwierdza potrzebę dostosowania niektórych ustaleń -studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jaktorów do aktualnych potrzeb w tym wymagań art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały wprowadzone zmianami przytoczonej Ustawy. Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń aktualnego studium i może być realizowany w myśl przyjętych w nim kierunków rozwoju. W związku z czym należy uznać, że sporządzenie projektu planu jest zgodne z wymienioną Uchwałą i wynikami analiz. Zarówno wynik analiz jak i Uchwała nie ograniczają możliwości sporządzania na bieżąco miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosownie do potrzeb.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu Wójt Gminy Jaktorów sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z prognozy wynika, że uchwalenie planu częściowo generuje obciążenia finansowe dla gminy. Są to koszty związane z realizacją projektowanych terenów oznaczonych jako 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD oraz z procesem planistycznym związanym z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu. Większość dróg publicznych przebiega w liniach rozgraniczających istniejących dróg. Jedynie fragment drogi 1 KDD zmienił nieznacznie przebieg wchodząc w tereny MN. Powierzchnia dróg w stosunku do planu istniejącego nie zmienia się, tak więc koszty wykupu nie są wynikiem zmiany planu. Z prognozy wynika, że skutki finansowe uchwalenia projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego są porównywalne w stosunku do poprzedniego planu zagospodarowania, ponieważ zmiany zapisów w planie nie mają wpływu na wartość nieruchomości. Plan wprowadza nowe drogi wewnętrzne, które nie będą własnością gminy, więc nie pociąga to dodatkowych kosztów i obowiązków. Obszar jest zabudowany i posiada rozwiązana kwestię infrastruktury technicznej, w związku z tym nie pojawią się koszty związane z budową sieci, pojawią się za to stałe dochody podatkowe.

