

**Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXIII/297/22**  
**Rady Gminy Osieck z dnia 24 marca 2022 roku**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów**  
**mieszkaniowych we wsi Augustówka dla działek o numerach ewidencyjnych 725/10,**  
**725/11, 725/2, 725/12, 726, 849, 848, 850, 865, 866, 864, 867**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych we wsi Augustówka został sporządzony po podjęciu przez Radę Gminy Osieck Uchwały Nr XXX/255/18 z dnia 9 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych we wsi Augustówka oraz Uchwały Rady Gminy Nr XX/170/20 z dnia 30 listopada 2020 roku zmieniającej powyższą uchwałę. Dała ona delegację do uchwalania planu w częściach.

Sporządzenie projektu i uchwalenie części drugiej planu obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 725/10, 725/11, 725/2, 725/12, 726, 849, 848, 850, 865, 866, 864, 867 jest realizacją polityki przestrzennej gminy zawartej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osieck” przyjętego uchwałą nr XXII/172/17 Rady Gminy Osieck z dnia 24 kwietnia 2017 r. oraz w Uchwale Nr XIV/85/08 w sprawie oceny aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Osieck oraz przyjęcia harmonogramu wykonania niezbędnych zmian planu. W przyjętym Studium wskazano konieczność aktualizacji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terenach projektowanego zainwestowania na całym obszarze gminy. Gmina konsekwentnie realizuje harmonogram działań przyjęty w przytoczonej wyżej Uchwale.

Ustalenia planu są zgodne z zapisami studium.

Plan został przyjęty przez Radę Gminy Uchwałą Nr XXXI/270/21 z dnia 29 grudnia 2021 roku. Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 4 lutego 2022 roku stwierdził nieważność ww Uchwały stwierdzając, niezgodność rysunku z treścią uchwały, błędnie przytoczony numer uchwały w podstawie prawnej oraz błędnie określoną wysokość zabudowy.

Po wprowadzeniu korekt w zakwestionowanych przez Wojewodę treściach został przedłożony projekt planu do ponownego uchwalenia przez Radę Gminy.

Postępowanie przy sporządzeniu projektu planu zostało przeprowadzone zgodnie z procedurami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zmianami) oraz ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko (tekst jednolity Dz. U z 2018r. poz. 2081 ze zmianami). Postępowanie było jawne, przejrzyste oraz zapewniało udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Plan, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – szczególnie poprzez zapisy zawarte w rozdziale drugim i trzecim;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – szczególnie poprzez ustalenia zawarte w rozdziale szóstym;
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenia zawarte w rozdziale czwartym. Uwzględniono położenie terenu w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Grunty rolne z glebami chronionymi uzyskały zmianę przeznaczenia gruntów przy procedowaniu obowiązujących planów.
4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – szczególnie poprzez ustalenia dotyczące zachowania standardów akustycznych, minimalnych odległości od dróg i terenów kolejowych, terenów z ograniczonym prawem zabudowy, wyznaczanie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
5. walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie racjonalnego zagospodarowania terenu, szczególnie w ustaleniach zawartych w rozdziale drugim, trzecim i szóstym;
6. prawo własności – poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli terenu oraz ważenie interesu publicznego i interesu właścicieli terenów;
7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wszystkie ustalenia. Na obszarze objętym planem nie występują, natomiast, tereny dla których należałoby zapisać szczególne zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa;
8. potrzeby interesu publicznego – poprzez ważenie interesu publicznego i interesu właścicieli terenów, optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu;
9. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenia zawarte w rozdziale dziewiątym;
10. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez postępowanie zgodne z przepisami zawartymi w art. 17 pkt 1, 9, 11 i 13 ustawy. Zapewniono możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowano wyłożenie projektu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną.

Wyznaczono termin, w którym można było składać uwagi, a po uwzględnieniu części uwag powtórzono wyłożenie części projektu planu, który uległ zmianie. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób wskazany w ustawie a także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez jawne informacje o kolejnych działaniach przekazywane do publicznej wiadomości oraz dostępność dokumentacji.
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące istniejącego i projektowanego systemu zaopatrzenia w wodę.

Sposób realizacji wymagań określonych w art. 1 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania ważony był interes publiczny i interesy prywatne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zaprojektowaniu nowych terenów pod budowę elementów układu drogowego.

Interes prywatny został uwzględniony w bardzo szerokim zakresie. Przeznaczono grunty pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Uwzględniono w całości 38 z 41 złożonych wniosków do projektu planu oraz trzy częściowo. Uwzględniono w całości dziesięć z szesnastu uwag złożonych w terminach wyłożeń, jedna była podstawą do uchwalania planu w dwóch częściach.

Sposób realizacji wymagań określonych w art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W celu zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej oparto ją o istniejący układ komunikacyjny wprowadzając nowe drogi pozwalające na skomunikowanie nowych terenów inwestycyjnych objętych planem. Nie wprowadzono zapisów ograniczających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystania transportu zbiorowego.

Obszar planu to w części w pełni wykształcona zwarta struktura funkcjonalno-przestrzenna wsi a w części obszar kontynuacji zabudowy wskazany w obowiązującym od 1994 roku uproszczonym planie miejscowym i zaakceptowany w miejscowym planie gminy oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr XXXII/266/18 Rady Gminy Osieck z dnia 27 czerwca 2018r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Osieck oraz aktualności obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego. Obecnie na terenie części wsi Augustówka objętej sporządzeniem planu obowiązuje Uproszczony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenów mieszkaniowych we wsi Augustówka przyjęty uchwałą Rady Gminy w Osiecku Nr VI/31/94 z dnia 03.12.1994r. W analizie stwierdzono nieaktualność tego planu.

Realizacja planu będzie miała wpływ na finanse publiczne. Analizę taką przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wykonanej na podstawie art. 17 pkt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dochodami gminy będą przede wszystkim podatki od nieruchomości oraz opłaty planistyczne. Nastąpi wzrost wartości rynkowej gruntów. Z tego tytułu dochodami gminy będą opłaty planistyczne w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie planu.

Wydatkami gminy w okresie obowiązywania planu będą koszty związane z budową nowych dróg gminnych oraz poszerzenie istniejących. Pozostałe elementy infrastruktury technicznej będą rozbudowywane w oparciu o istniejące systemy oraz przez właścicieli urządzeń przesyłowych.

Szacuje się, że bilans dochodów i wydatków po dziesięciu latach od roku obowiązywania planu będzie już dodatni.

Podsumowując należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych wsi Augustówka dla działek o numerach ewidencyjnych 725/10, 725/11, 725/2, 725/12, 726, 849, 848, 850, 865, 866, 864, 867 jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i został sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.