

Uzasadnienie do Uchwały Nr L/435/23
Rady Gminy Osieck z dnia 28 sierpnia 2023 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
działki ew. nr 580/1 w obrębie geodezyjnym Augustówka

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 580/1 w obrębie geodezyjnym Augustówka został sporządzony po podjęciu przez Radę Gminy Osieck Uchwały Nr XXIV/221/21 z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 580/1 w obrębie Augustówka.

Dla terenów mieszkaniowych części wsi Augustówka, w tym dla przedmiotowej działki, w 2020 roku został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXI/185/21 Rady Gminy Osieck z 23 grudnia 2020 roku). W obowiązującym planie w/w działka znajduje się w granicach terenu zabudowy usługowej U. Rada Gminy przychyliła się do wniosku właściciela działki 580/1 o sporządzenie planu dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej na tym terenie.

Ustalenia planu są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osieck” przyjętego uchwałą nr XXII/172/17 Rady Gminy Osieck z dnia 24 kwietnia 2017 r.

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 2022r. poz. 503 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, 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 wniosku właściciela terenu oraz wzięcie interesu publicznego i interesu właściciela terenu;
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 wzięcie interesu publicznego i interesu właściciela terenu, optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu;
9. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenia zawarte w rozdziale siódmym;
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 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. 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 poszerzenia drogi.

Interes prywatny został uwzględniony przy wprowadzeniu funkcji mieszkaniowej zgodnie z wnioskiem właściciela terenu.

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. Nie wprowadzono zapisów ograniczających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystania transportu zbiorowego.

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.

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 5) 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 poszerzeniem istniejącej drogi. 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 jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i został sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.