

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Tłuszczu
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Postoliska

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XX.293.2017 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Postoliska.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Postoliska nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz*, przyjętego uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 03 lipca 2003r., zmienionego uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r., uchwałą Nr XV/185/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r. oraz uchwałą Nr V.85.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 16 czerwca 2015 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 12,31 ha, zlokalizowany w obrębie Postoliska, w północnej części gminy Tłuszcz. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Dla fragmentu obszaru objętego opracowaniem obowiązuje zmiana w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz (w obszarze pozamiejskim) przyjęta Uchwałą Nr 34/V/99 Rady Gminy Tłuszcz z dnia 12 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 1999 r. Nr 51 poz. 1986). Pozostała część obszaru opracowania nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, aby określić wskaźniki urbanistyczne dla obszaru opracowania w celu zapewnienia jego prawidłowego zagospodarowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Postoliska ustala tereny budowlane - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz tereny komunikacji: dróg publicznych klasy głównej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytki, a także nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania

z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren zgodnie ze Studium zlokalizowany jest również w obszarach szczególnych polityk ekologicznych – północna część obszaru objętego planem w strefie B oraz południowa – w strefie A. Dla obu stref studium zaleca zachowanie istniejących terenów leśnych. W przypadku strefy B zalecanym jest również wykluczenie lokalizacji obiektów mogących powodować ryzyko zanieczyszczenia wód podziemnych, a w tym zwłaszcza obiektów produkcyjnych, usługowych itp. gromadzących ścieki w zbiornikach bezodpływowych. Projekt planu zakłada zmianę przeznaczenia niewielkich kompleksów leśnych zlokalizowanych w północnej części obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ww. kompleksy leśne nie posiadają wysokiej wartości przyrodniczej, nie stanowią również dużych zwartych jednostek. Z uwagi na powyższe wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Z uwagi na brak istniejącej sieci kanalizacyjnej, do czasu jej realizacji, dla projektowanej zabudowy niezbędnym jest dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Ponadto należy mieć na uwadze, że ustalenia planu dopuszczają lokalizację przedsięwzięć niemieszczących się w katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy i wyznaczono połączenia komunikacyjne niezbędne dla prawidłowego kształtowania działek budowlanych w terenie;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieć infrastruktury technicznej, bądź z możliwością ich rozbudowy adekwatnie dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz”, przyjętej Uchwałą Nr XIV.211.2016 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 13 września 2016 r., które wskazują na potrzebę opracowania planów miejscowych dla miejscowości położonych najbliżej miasta Tłuszcza.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Tłuszcz, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, należącymi do zadań własnych gminy, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”), wzrostu podatku od nieruchomości – podatku od gruntów i budynków oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Saldo wydatków i dochodów gminy Tłuszcz, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski) dla części miejscowości Postoliska, jest dodatnie. Zatem uchwalenie planu miejscowego wpłynie pozytywnie na finanse gminy Tłuszcz.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewniają obsługę komunikacyjną dla wszystkich terenów wskazanych w planie pod zabudowę, poprzez drogi wydzielone w planie oraz drogi zlokalizowane poza obszarem objętym planem. Dla działki ew. nr 262/1 obsługa komunikacyjna zapewniona zostanie poprzez działki sąsiednie, posiadające ten sam stan prawny, tj. działki ew. nr 267/1 i 268.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Tłuszczu podjęła Uchwałę Nr XX.293.2017 z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (obszar pozamiejski);
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków

do dnia 8 stycznia 2018 r. (do planu miejscowego wpłynęło 9 wniosków złożonych przez instytucje i organy, brak wniosków złożonych przez osoby fizyczne i prawne);

- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.