

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY MILANÓW

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Kolonia Milanów i Kostry

stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt uchwały stanowi projekt planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Kolonia Milanów i Kostry, sporządzonym na podstawie uchwały Nr XXXIX/292/2023 Rady Gminy Milanów z dnia 3 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Kolonia Milanów i Kostry. Projekt planu nadaje nowe przeznaczenie terenom objętym ustaleniami planów miejscowych przyjętych Uchwałami Nr XXV/148/05 Rady Gminy Milanów z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milanów i Nr XXVII/223/2013 Rady Gminy Milanów z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów w zakresie obrębów Milanów, Kolonia Milanów i Mogiłki.

Przedmiotowy projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów przyjętym uchwałą Nr XVI/120/2012 z dnia 21 marca 2012 r. i zmienionym uchwałami Nr XXXV/294/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r., Nr XXXII/238/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r., Nr VI/48/2019 z dnia 30 kwietnia 2019 r. i Nr XVI/124/2020 z dnia 30 października 2020 r. Projekt planu obejmuje nieruchomości, które przedstawione zostały na 2 załącznikach do uchwały składających się na rysunek planu. Ustalenia planu dokonują zmian w przeznaczeniu terenów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu:

- w obrębie ewidencyjnym Kolonia Milanów – projekt planu dokonuje rozszerzenia dopuszczalnych funkcji usługowych na terenie dotychczas przeznaczonym pod usługi publiczne z zakresu oświaty, kultury i turystyki i zieleń urządzoną, a także wprowadza korekty wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniając istniejącą zabudowę oraz tworząc optymalne warunki dla utrzymywania i odtwarzania zabytkowego założenia dworsko-ogrodowego,
- w obrębie ewidencyjnym Kostry – projekt planu dokonuje rozszerzenia dopuszczalnych funkcji usługowych na terenie dotychczas przeznaczonym pod usługi oświaty, a także wprowadza korekty wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla stworzenia korzystnych warunków dla wykorzystania istniejących obiektów i lokalizacji nowych inwestycji.

Projekt sporządzanego planu wyznacza tereny lokalizacji usług. W przypadku terenu położonego w obrębie Kolonia-Milanów jako towarzyszącej funkcji zieleni urządzonej, plan dopuszczać będzie lokalizację usług z zakresu turystyki, hotelarskich, konferencyjnych, gastronomi, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji. W przypadku terenu położonego w obrębie Kostry plan dopuszczać będzie lokalizację usług handlu, rzemieślniczych, turystyki, hotelarskich, konferencyjnych, gastronomi, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowych i administracji.

W przypadku terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Kostry, sporządzany plan dotyczy nieruchomości stanowiącej własność gminy Milanów.

Plan nie wprowadza nowych terenów zabudowy poza granicami istniejących jednostek osadniczych miejscowości Milanów-Kolonia oraz Kostry. Tereny objęte planem są zabudowane istniejącymi obiektami pełniącymi obecnie lub w przeszłości funkcje publiczne (usługi kultury, bezpieczeństwa publicznego i oświaty). Na terenie położonym w obrębie Kolonia-Milanów znajdują się zabytkowe założenie dworsko-ogrodowe z dworem murowanym z XIX w. i innymi obiektami wpisanymi do rejestru zabytków oraz obiektami wpisanymi do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Natomiast na terenie położonym w obrębie Kostry znajduje się świetlica wiejska oraz budynek zlikwidowanej szkoły podstawowej wraz z przyszkolną infrastrukturą. Obszary objęte planem są uzbrojone i położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych.

Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia i sposobów użytkowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatny właścicieli nieruchomości objętych miejscowym planem. Przyjęte ustalenia planu mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. W planie w szczególności sposób uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Sporządzenie planu poprzedzone było stosownymi analizami (ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi, prognoz demograficznych i możliwości finansowych gminy) dokonywanymi na etapie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, dokonane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Wprowadzane zmiany w przeznaczeniu terenów służyć będzie przede wszystkim wykorzystaniu istniejącej już zabudowy pełniącej w przeszłości funkcje publiczne na cele rozwoju terenie gminy funkcji usługowych zarówno publicznych jak i komercyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów, sporządzony został 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). Wymagania te uwzględniono w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających

wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, wskaźników powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy, form i gabarytów obiektów oraz geometrii dachów.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: wprowadzenie zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, nakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne, nakazu składowania opadów stałych na utwardzonych placach przeznaczonych do gromadzenia odpadów, przy zastosowaniu zbiórki selektywnej, a także poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z zagospodarowywaniem terenów. W planie ujawniono istnienie chronionych prawem pomników przyrody – 5 drzew, zlokalizowanych w granicach założenia dworsko-ogrodowego w Milanów-Kolonii. Projekt planu uwzględnia potrzeby w zakresie ochrony gruntów rolnych. Plan dotyczy wyłącznie terenów, które nie pełnią funkcji rolniczych oraz obowiązujących planach przeznaczone zostały na cele nierolnicze. Uchwalenie planu zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wiąże się z koniecznością uzyskania zgody od ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach opracowania planu nie występują grunty leśne.
- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez przyjęcie określonych ustaleń mających na celu ochronę położonego w granicach terenu objętego planem w miejscowości Milanów-Kolonia zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków w postaci założenia dworsko-ogrodowego oraz pozostałych obiektów wpisanych do rejestru i wojewódzkiej ewidencji. Ponadto w planie powołano się na przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nakazujące podjęcie stosownych działań w przypadku odkrycia przedmiotu mogącego być zabytkiem.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez zapis nakazujący konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie urządzenia miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, a także kształtowania przestrzeni w sposób uwzględniający potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające wprowadzenia szczególnych zasad zagospodarowania terenów lub ustanowienia ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.
- Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez objęcie zmianą przeznaczenia nieruchomości położonych w granicach terenów już zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę oraz położonych przy drogach publicznych, w pełni uzbrojonych, w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej, które są w stanie zapewnić obsługę infrastrukturalną również nowej zabudowie. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych i nie wywołują potrzeb w zakresie rozbudowy sieci dróg publicznych oraz sieci komunalnej infrastruktury technicznej.

- Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenów i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie ze złożonym wnioskiem oraz z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania planu (w przypadku terenu położonego w obrębie Milanów-Kolonia). Plan realizuje prawo do zabudowy własności w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.
- Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania oraz w bezpośrednich jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym.
- Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w odniesieniu do nadania nowego przeznaczenia gruntom o określonym potencjale inwestycyjnym, które powinny służyć rozwojowi społeczno-gospodarczemu gminy. Interes publiczny w planie realizowany jest również poprzez ustalenie możliwości realizacji funkcji publicznych na terenie stanowiącym własność prywatną (Kolonia Milanów), jak i również własność gminy (Kostrzy). Określenie nowego przeznaczenia terenu położonej w Kostrach, po byłej szkole podstawowej, stworzy bardziej korzystne warunki dla wykorzystania istniejącego już zagospodarowania oraz dla realizacji nowych inwestycji. Wprowadzane zmiany w przeznaczeniu terenów służyć będą rozwojowi gminy, a w szczególności przyczynią się do rozwoju funkcji usługowych oraz powstawania nowych miejsc pracy poza rolnictwem.
- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej tj. sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę. Plan ustalając zasady dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej dopuszcza również realizację sieci ciepłowniczych zasilanych energią cieplną z instalacji i urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu ponadlokalnym.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez informowanie społeczeństwa o podejmowanych poszczególnych czynnościach formalno-prawnych sporządzania planu i możliwości składania wniosków i uwag do projektowanego dokumentu, poprzez takie czynności jak: ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 21 marca 2023 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu i możliwości składania wniosków przez społeczeństwo w terminie do 14 kwietnia 2023 r. Po opracowaniu projektu planu wyłożono go do publicznego wglądu w okresie 15 listopada do 6 grudnia 2023 r. Podczas wyłożenia publicznego w dniu przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Podczas sporządzania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.
- Projekt planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, odnosząc się

do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opiniującej projekt planu oraz z mieszkańcami w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

- Skutkiem projektu planu będzie zmiana przeznaczenia terenów, które aktualnie są już przeznaczone pod zabudowę i są położone w granicach obszarów zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych miejscowości Milanów-Kolonia i Kostry. Uwarunkowania lokalizacyjne obszarów opracowania planu powodują, że skutkiem planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego gminy Milanów. Plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczenia się pieszych i rowerzystów. Teren sporządzenia planu charakteryzuje się optymalnym przygotowaniem infrastrukturalnym dla rozwoju przewidzianych w planie funkcji. Przyjęte ustalenia planu służą efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią oraz wykorzystaniu jej walorów ekonomicznych. Ustalenia planu nie pozostają w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego oraz zasadami urbanistyki i architektury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym* dokumentu: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Milanów” sporządzonego we wrześniu 2016 r., stanowiącego załącznik do uzasadnienia Uchwały Nr XXI/154/2016 Rady Gminy Milanów z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie aktualności studium i kierunków zagospodarowania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów. Sporządzony miejscowy plan stanowi fragmentaryczną zmianę dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tj. planu przyjętego uchwałą Nr XXV/148/05 Rady Gminy Milanów z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów oraz planu przyjętego uchwałą Nr XXVII/223/2013 Rady Gminy Milanów z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów w zakresie obrębów Milanów, Kolonia Milanów i Mogiłki.

Sporządzany plan realizuje ustalenia wskazanej wyżej Analizy oraz uchwały w sprawie aktualności Studium oraz miejscowych planów, które uznały ww. plan z 2005 r. za częściowo nieaktualny i wymagający zmian – biorąc pod uwagę zarówno zgodność z przepisami prawa, wnoszone wnioski o jego zmianę oraz zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. W odniesieniu do planu sporządzonego w 2013 r. stwierdzono jego nieaktualność i konieczność zmiany ze względu na zasadność złożonego wniosku o jego zmianę i potrzeby w zakresie rozwoju nowej funkcji zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy, wynikających z uwzględnienia interesu prywatnego, jak i publicznego, co również pozostaje w zgodzie z ustaleniami ww. Analizy oraz uchwały w sprawie aktualności Studium oraz miejscowych planów.

Z uwagi na zakres i przedmiot ustaleń projekt planu nie obejmuje szczególnych rozwiązań służących zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu mogą wywoływać skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie planu nie będzie generowało wydatków z budżetu gminy. Zmiany dokonywane w przeznaczeniu terenów objętych planem wpływać natomiast powinny, w przypadku realizacji dopuszczonych planem funkcji i inwestycji, na wzrost dochodów z tytułu podatków od działalności gospodarczych i podatków od nieruchomości. Powyższe wynika z dopuszczenia na terenach objętych planem rozwoju licznych funkcji komercyjnych, których lokalizacje zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami planu były znacząco ograniczone. Ustalenia planu zwiększają potencjał dochodowy nieruchomości z tytułu działalności gospodarczych.

Dodatkowe dochody dla budżetu gminy mogą wiązać się z opłatami planistycznymi – w przypadku sprzedaży w okresie pierwszych 5 lat nieruchomości (dotyczy nieruchomości nie będącej własnością gminy), których wartość wzrosła. Potencjalne transakcje nieruchomościami skutkować także będą dochodami do budżetu gminy z tytułu opłat od czynności cywilnoprawnych.

Obszary sporządzenia planu zlokalizowane są w zasięgu obsługi przez zbiorcze sieci infrastruktury technicznej oraz przy istniejących drogach publicznych zapewniających obsługę komunikacyjną. Uchwalany plan nie będzie tym samym powodować zwiększonych wydatków związanych z budową nowych sieci infrastruktury komunalnej (sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej), a także dróg publicznych. Dodatkowo nie przewiduje się kosztów dla gminy związanych z innymi dziedzinami obsługi zabudowy przez gospodarkę komunalną, jak koszty związane z nakładami finansowymi na zwiększenie bezpieczeństwa, czy też wzrost nakładów na ochronę środowiska.

WÓJT GMINY MILANÓW