

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY MILANÓW

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Czeberaki, Mogiłki, Kostry, Kopina i Okalew

Projekt uchwały jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego opracowanym dla wybranych terenów gminy Milanów położonych w obrębach ewidencyjnych: Czeberaki, Mogiłki, Kostry, Kopina i Okalew, sporządzonym na podstawie uchwały Nr XII/92/2020 Rady Gminy Milanów z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Czeberaki, Mogiłki, Kostry, Kopina i Okalew. Projekt planu nadaje nowe przeznaczenie terenom objętym ustaleniami planów miejscowych przyjętych Uchwałą Nr XXV/148/05 Rady Gminy Milanów z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milanów, 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 oraz Uchwałą Nr XXXVII/281/2018 Rady Gminy Milanów z dnia 27 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów.

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 2020 r. poz. 293, 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 2020 r., poz. 282, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

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 6 załącznikach do uchwały składających się na rysunek planu. Ustalenia planu dokonują zmiany przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania nieruchomości położonych:

- w miejscowości Czeberaki (zmiana przeznaczenia z terenów usług komercyjnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej),
- w miejscowości Kostry – na terenie obrębu Mogiłki (zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na teren zabudowy letniskowej) oraz na terenie obrębu Kostry (zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz zmiana zasad zabudowy w zakresie parametru maksymalnej jej wysokości);

- w miejscowości Kopina (zmiana przeznaczenia z terenów usług komercyjnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej),
- w miejscowości Okalew (zmiana przeznaczenia z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej).

Plan nie wprowadza nowych terenów zabudowy poza granicami istniejących jednostek osadniczych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Tereny objęte planem dotyczą w części terenów już zabudowanych, w granicach których dokonuje stosownych zmian umożliwiających zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków. Ustalenia planu nie naruszają istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych. Nowe przeznaczenia terenów ustalone zostało w oparciu o istniejący stan zagospodarowania poszczególnych nieruchomości oraz z uwzględnieniem wniosków zgłaszanych przez ich właścicieli. Ustalenia projektu planu uwzględniają także potencjał sieci infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów.

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 przypadku sytuowania nowej zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych, 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 będą przede wszystkim wykorzystaniu nieruchomości na cele mieszkaniowe, a także rozwojowi na terenie gminy nowej funkcji w postaci zabudowy letniskowej.

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 2020 r. poz. 293, 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, obowiązku harmonizowania cech architektonicznych budynków planowanych z istniejącymi, 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 zakresie ochrony przed hałasem na terenie o funkcji oznaczonej symbolem 5 MN zakazano lokalizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 25 m od krawędzi jezdni. W celu ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym plan wprowadza zakaz lokalizacji określonych urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne na budynkach mieszkalnych i budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a także wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych strefach technicznych od linii elektroenergetycznych. Projekt planu uwzględnia ochronę gruntów rolnych poprzez przeznaczanie pod zabudowę nierolniczą wyłącznie nieruchomości w części lub w całości zabudowanych i niepełniących obecnie funkcji rolniczych. W stosunku do gruntów zaewidencjonowanych jako grunty rolne III klasy bonitacyjnej występującej w granicach planu w obrębie Kostry (działka ozn. nr ewid. 182/1) w czasie procedury sporządzania planu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wystąpiła konieczność 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 zabytkowego układu ruralistycznego obejmującego teren zabudowany wsi Kopina. Ponadto w planie powołano się na przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nakazujące podjęcie stosownych działań w przypadku realizacji inwestycji w obrębie stanowiska archeologicznego, a także strefy obserwacji archeologicznej wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków znajdujących się na obszarze opracowania planu.
- 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 uwzględniający konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie urządzenia miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. 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 sąsiedztwie terenów już zabudowanych, przy drogach publicznych, uzbrojonych i znajdujących się bliskiej odległości od istniejącej sieci infrastruktury technicznej, która jest w stanie zapewnić obsługę infrastrukturalną 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. Wyjątkiem są jedynie poszerzenia istniejących dróg publicznych. Tym samym plan

nie będzie wpływał istotnie na wydatki w budżecie gminy na realizację zadań własnych z zakresu infrastruktury.

- Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenów i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie ze złożonymi wnioskami oraz z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania planu. 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, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia 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 samorządu lokalnego. Interes publiczny w planie realizowany jest również poprzez nadanie publicznych funkcji terenom poprzez poszerzenia wybranych dróg publicznych. Wprowadzane zmiany w przeznaczeniu terenów służyć będą rozwojowi gminy, a w szczególności stwarzać korzystne warunki dla osiedlania się ludności, rozwojowi funkcji wypoczynkowej i rekreacyjnej oraz przyczyniać się do 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 31 marca 2020 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków przez społeczeństwo w terminie do 30 kwietnia 2020 r. Po opracowaniu projektu planu wyłożono go do publicznego wglądu w okresie i zapewniono możliwość składania uwag do 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 w części dotychczas już były przeznaczone pod zabudowę i są położone w obszarach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych miejscowości lub w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Uwarunkowania lokalizacyjne obszaru 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 inwestycji. 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” sporządzonym we wrześniu 2016 r., stanowiący 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 w części zmianę planu przyjętego uchwałą Nr XXV/148/05 Rady Gminy Milanów z dnia 18 listopada 2005 r., realizuje tym samym ustalenia w/w Analizy oraz uchwały w sprawie aktualności Studium oraz miejscowych planów, które uznały 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 części dotyczącej nieruchomości położonych w obrębie Mogiłki sporządzany plan stanowi zmianę 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. 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. Zmiana planu przyjętego uchwałą Nr XXXVII/281/2018 Rady Gminy Milanów z dnia 27 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów stanowi również realizację uzasadnionego wniosku, który uargumentowany jest niezgodnością ustaleń przyjętego planu z istniejącym stanem zagospodarowania nieruchomości, w zakresie przyjętych parametrów zabudowy, co w konsekwencji wywołuje istotne ograniczenia dla prowadzenia w stosunku

do istniejącej zabudowy robót budowlanych. Sporządzany, w tym zakresie plan dokonuje jedynie zmiany dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy w dostosowaniu do faktycznej wysokości zabudowy na danym terenie.

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 istotnego wpływu na dochody i wydatki budżetu gminy. Zmiany dokonywane w przeznaczeniu terenów objętych planem powodować powinny w przypadku realizacji dopuszczonych planem inwestycji wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości. Jedynie w przypadku zmiany przeznaczenia terenu z funkcji usług komercyjnych w miejscowości Czeberaki na zabudowę mieszkaniową, pomimo pewnego dopuszczenia na nich funkcji usługowych, ogranicza potencjał dochodowy nieruchomości z tytułu działalności gospodarczych, które mogłyby być tym terenie prowadzone.

W perspektywie najbliższych 5 lat nie przewiduje się powstania na skutek uchwalenia planu istotnych dodatkowych dochodów dla gminy związanych z pobieraniem opłat planistycznych, w przypadku sprzedaży przez właścicieli nieruchomości, których wartość w wyniku uchwalenia planu wzrośnie, z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu, a także z udziału w podatkach PIT od osób fizycznych i prawnych, w związku z prawdopodobnym osiedleniem się nowych mieszkańców na udostępnionych nowych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz od działalności gospodarczej, a także zainwestowania terenów zabudowy lotniskowej.

Obszary sporządzenia planu zlokalizowane są w zasięgu obsługi przez zbiorcze sieci infrastruktury technicznej oraz przy istniejących drogach publicznych zapewniających obsługę komunikacyjną. W związku z powyższym plan nie powinien powodować zwiększonych wydatków związanych z budową nowych sieci infrastruktury komunalnej (sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej), a także dróg publicznych. Określone w planie poszerzenia istniejących dróg gminnych w liniach rozgraniczających, nie stanowią bezpośredniego skutku uchwalenia planu, gdyż stanowi to zachowanie istniejących ustaleń planów aktualnie obowiązujących na danym terenie. Z uwagi, że skutkiem uchwalenia planu nie będzie istotny wzrost powierzchni terenów przewidzianych do zainwestowania nie przewiduje się pojawienia 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