

UZASADNIENIE

do Uchwały nr Rady Gminy Dobre

z dnia 11 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

części wsi Makówiec Duży, gmina Dobre

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre” oraz Uchwale Nr XXXIV/293/18 Rady Gminy Dobre z dnia 30 sierpnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Makówiec Duży, gmina Dobre, sporządzono przedmiotowy projekt planu.

Proponowany obszar do objęcia miejscowym planem obejmuje 1 obszar na terenie wsi Makówiec Duży w gminie Dobre, wyznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały intencyjnej.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie terenów leśnych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie złoża kruszywa naturalnego – piasku „Makówiec Duży II”.

Teren nie jest zabudowany.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru.

Głównym zamierzeniem planu jest ulokowanie funkcji eksploatacji złoża kruszywa naturalnego.

Głównym celem miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zasad zagospodarowania terenu. W planie, ze względu na rodzaj przeznaczenia terenu, nie ustalono szczegółowych parametrów budynków takich jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy. Nie wyznaczono także minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych, powierzchni zabudowy oraz minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Obszar objęty jest zakazem zabudowy.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu określono sposób realizacji zagospodarowania terenu.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2018 poz. 1614 z późn. zm.)

W obszarze objętym granicami planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

W obszarze objętym planem, występują istniejące kompleksy leśne, które ulegną likwidacji, aczkolwiek po zakończeniu eksploatacji terenu zostaną przywrócone poprzez rekultywację terenu w kierunku leśnym.

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 poz. 2268 z późn. zm.).

Obszary objęte planem nie stanowią terenów rolnych. Stanowią natomiast obszar leśny. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161), powyższe obszar wymagał uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne, co zostało uzyskane Decyzją Nr 51/2019 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2019 r.

Tereny objęte planem nie wykazują wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych

do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz nie odznaczają się występowaniem stanowisk archeologicznych.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

Potrzeby osób niepełnosprawnych nie zostały uwzględnione, ze względu na brak planowanych zabudowań oraz miejsc parkingowych.

Na terenach objętych granicami projektu planu planuje się uzbrojenie techniczne takie jak sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe oraz kanalizacyjne.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono granic obszaru przestrzeni publicznej, ze względu na specyficzne zagospodarowanie działek dotyczących eksploatacji terenów złoża kruszywa naturalnego.

Zgodnie z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Wójt Gminy Dobre przeprowadził procedurę określoną w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, nastąpiło poprzez:

- 1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),
- 2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od 18 lipca do 7 sierpnia 2019 roku,
- 3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 31 lipca 2019 r. oraz zbieranie uwag do dnia 22 sierpnia 2019 r.

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Wójt Gminy Dobre uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującej „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre”.

Projekt miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXVIII/245/17 Rady Gminy Dobre z dnia 28 listopada 2017 roku w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre .

Zasadniczym celem opracowania było umożliwienie powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego – złoża piasku „MAKÓWIEC DUŻY III, w związku z uwzględnieniem wniosku właściciela nieruchomości. Realizacja postanowień planu ma wprowadzić nową funkcję zagospodarowania terenu w obszarze projektowanym oraz na terenie wsi Makówiec Duży. Zamierzenie inwestycyjne na obszarze projektowanym będzie realizowane ze środków własnych gminy oraz ze środków prywatnego inwestora.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej skutków uchwalenia planów, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą kosztów wykupu gruntów. Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od gruntów, który docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.