

Troszyn, dnia 2021 r.

Wójt Gminy Troszyn

**Przewodniczący Rady Gminy
w Troszynie**

**Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
położonych w miejscowości Troszyn w gminie Troszyn**

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Troszyn w gminie Troszyn.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XIII/92/20 Rady Gminy Troszyn z dnia 24 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Troszyn w gminie Troszyn zwanej dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony.

Wynika to z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują takie elementy jak: krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Troszyn” przyjętego uchwałą Nr XXX/263/14 Rady Gminy w Troszynie z dnia 17 lipca 2014 r. zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium, które zostały uszczegółowione zgodnie ze skalą mapy.

Projekt planu obejmuje trzy obszary położone w miejscowości Troszyn przy ul. Szkolnej oraz ul. Juliusza Słowackiego, w województwie mazowieckim. Dla tych terenów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr V/30/2002 Rady Gminy Troszyn z dnia 8 października 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Troszyn. Podjęcie nowej uchwały pozwoli na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenów zgodnie z obowiązującym studium, a także wpłynie na poprawę rozwoju głównie obszarów mieszkaniowych, usługowych oraz produkcyjnych.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale jak również na załączniku nr 1 i nr 2. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §6, 7, 8 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §7 i 13 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §7, 10 i 14 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczania terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalono w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej, z wyjątkiem terenów dróg publicznych oraz publicznych ciągów rowerowych;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, znajdują się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie są terenami zamkniętymi. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §14 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych, które oznaczono symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 1KD-Z, 1KD-L, ciągi rowerowe: 1KD-R, 2KD-R. Obsługa komunikacyjna została zapewniona również z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §14 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci

szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. W związku z umieszczonym dnia 4 lutego 2020 r. ogłoszeniem/obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęły 3 wnioski osób fizycznych. Po uwzględnieniu wniosków oraz uwag zawartych w odpowiedziach instytucji na otrzymane zawiadomienie, projekt planu został przekazany członkom Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §14 uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby opracowanego projektu planu sporządzono Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury

społecznej zostały wykonane na potrzeby obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Troszyn.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wyznaczenie nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej, w uwzględnieniem dostępności do infrastruktury transportowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §6 uchwały;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz kierunku rozwoju zabudowy wsi Troszyn.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina Troszyn aktualnie nie posiada oceny aktualności przyjętej uchwałą Rady Gminy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia projektu planu wskazuje na wzrost wydatków gminy w ciągu 5 lat od wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który w dłuższej perspektywie może wpłynąć pozytywnie na budżet gminy. Korzyści wynikające z uchwalenia planu związane są z wyznaczeniem obszarów inwestycyjnych. Określenie nowych terenów m.in. pod zabudowę usługową, produkcyjno-usługową wpłynie pozytywnie na rozwój gospodarczy gminy, który przełoży się na jakość życia mieszkańców.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 4 lutego 2020 r. Wójt Gminy Troszyn ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły 3 wnioski złożone przez osoby fizyczne oraz 11 odpowiedzi na zawiadomienia przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski i odpowiedzi został przygotowany projekt planu zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, a także wymagane prognozy. Następnie projekt został przekazany Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania oraz do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Po ponownym opiniowaniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska oraz Mazowieckim Państwowym

Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym, projekt został przekazany do kolejnego etapu procedury formalno-prawnej.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszary objęte projektem planu w miejscowości Troszyn, obejmujące powierzchnię ok. 10 ha, planuje się przeznaczyć głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, sportu i rekreacji, które będą obsługiwane przez istniejące i projektowane drogi klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, drogi wewnętrzne oraz publiczny ciąg rowerowy.

Przez obszar opracowania przechodzą linie elektroenergetyczne średniego napięcia oraz gazociągi średniego i niskiego ciśnienia. Projekt planu obejmuje cmentarz przy ul. Juliusza Słowackiego, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, od którego wyznaczono strefę 50m. W strefie 150m od cmentarza obszar jest uzbrojony w sieć wodociągową. Na terenach nie ustanowiono żadnej formy ochrony przyrody.

W granicach opracowania nie występują grunty orne o wysokiej klasie bonitacyjnej bądź tereny leśne, w związku z czym nie przeprowadzono procedury dotyczącej zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, a także gruntów leśnych na cele nieleśne. W związku ze zwiększeniem terenów zabudowanych, zastosowano odpowiednie zapisy chroniące powierzchnie biologicznie czynne.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....
Wójt Gminy Troszyn