

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XXVI/176/2020**  
**Rady Gminy Wiśniew**  
**z dnia 29 października 2020 r.**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLVII/336/2018 Rady Gminy Wiśniew z dnia 10 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mościbrody, gmina Wiśniew.

Plan miejscowy obejmuje obszar stanowiący część miejscowości Mościbrody, gmina Wiśniew. Powierzchnia wynosi ok. 15,6 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala teren budowlany, oznaczony symbolem MNU przeznaczony pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, PU przeznaczony pod tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, IO przeznaczony pod oczyszczalnię ścieków, a także tereny dróg oznaczone symbolami: KDGP przeznaczony pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego, KDZ przeznaczony pod drogę publiczną klasy zbiorczej, KDL przeznaczony pod drogę publiczną klasy lokalnej oraz KDD przeznaczony pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, 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.

Teren objęty był miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XXVII/172/2002 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia I etapu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew we wsi Mościbrody (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 258 poz. 6617 z dn. 3 października 2002 r.). Projekt planu obejmuje działki obecnie częściowo zagospodarowane (zabudowa zakładu produkcyjnego oraz oczyszczalnia ścieków). W planie nie wyznacza się nowych terenów do zainwestowania – były one wskazane w dokumencie przyjętym w 2002 r., następuje zmiana przeznaczenia części terenów.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w 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.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury poprzez zapisy zawarte w §6,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, ustalenia zostały zawarte w §7,

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapisy zawarte w §7. Uwzględniono położenie terenu w granicach Siedlecko-Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i wynikające z tego ograniczenia w zagospodarowaniu. Dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. Przeznaczenie na cele nierolnicze zostało uzyskane Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 stycznia 2002 r. (Znak GZ.tr.051/602/599/01) w procedurze obowiązującej dotychczas zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew we wsi Mościbrody (Uchwała Nr XXVII/172/2020 Rady Gminy w Wiśniewie z dnia 29 sierpnia 2002 r., Dz. U. Woj. Maz. 2002 Nr 258 Poz. 6617 z dnia 3 października 2020 r.),
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sposób ochrony określono w §8, wprowadzając wnioskowane przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków strefy ochrony konserwatorskiej,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696 z późn. zm.) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez zapisy zawarte w §7. Miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu, uwzględniając zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski,
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono wnioski właścicieli terenu,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej poprzez zapisy zawarte w §14,
- 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 Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- 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 Gminy,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zapisy zawarte w §14.
- 14) projektowanie uniwersalne – miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów drogowych.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny oraz interes właścicieli nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zostały

przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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 – obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez istniejące drogi;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy przewiduje wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż istniejących dróg, parametry dróg wskazanych w planie oraz dróg sąsiadujących z obszarem planu umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry projektowanych dróg umożliwiają lokalizację infrastruktury pieszej i rowerowej;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Rady Gminy Wiśniew Nr XII/95/2019 z dnia 14 sierpnia 2019 r. Miejscowy plan dostosuje zapisy do obecnych przepisów prawa oraz potrzeb społeczności, uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Wiśniew, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje konieczności wykupu gruntów przez Gminę Wiśniew. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu podatku od nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mościbrody, gmina Wiśniew nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew, przyjętego uchwałą Nr XXVI/175/2020 Rady Gminy Wiśniew z 29 października 2020 r.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Wiśniew podjęła uchwałę Nr XLVII/336/2018 z dnia 10 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Mościbrody, gmina Wiśniew,

- 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. Do procedury wpłynęło 11 wniosków,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków – wnioski można było składać w terminie do 29 marca 2019 r. W terminie tym do planu wnioski nie wpłynęły,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 5) projekt planu przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2019 r. do 7 stycznia 2020 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 16 grudnia 2019 r.,
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 22 stycznia 2020 r. W ww. terminie wpłynęła 1 uwaga.
- 11) przedstawiono Radzie Gminy Wiśniew do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. 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.