

**Uzasadnienie do Uchwały Nr XVII.106.2019**  
**Rady Gminy Kotuń z dnia 18 grudnia 2019 roku**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Kotuń.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń został sporządzony po podjęciu przez Radę Gminy Kotuń Uchwały Nr IX.55.2015 z dnia 18 maja 2015r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń. Jest to realizacja polityki przestrzennej gminy zawartej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń” przyjętego uchwałą nr XXVI/188/2013 Rady Gminy Kotuń z dnia 15 kwietnia 2013 r. Wskazane zostały tam obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, między innymi dla części wsi Kotuń. Ustalenia planu są zgodne z zapisami studium.

Postępowanie przy sporządzeniu projektu planu zostało przeprowadzone zgodnie z procedurami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zmianami) oraz ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U z 2018r. poz. 2081 ze zmianami). Postępowanie było jawne, przejrzyste oraz zapewniało udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Plan, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – szczególnie poprzez zapisy zawarte w rozdziale drugim i trzecim;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – szczególnie poprzez ustalenia zawarte w rozdziale siódmym;
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenia zawarte w rozdziale czwartym. Uwzględniono położenie części terenów w obszarze Natura 2000 oraz Siedlecko-Węgrowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Ograniczono przeznaczenie chronionych gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a dla terenów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania wsi uzyskano zgody właściwych organów;
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenia zawarte w rozdziale piątym. Uwzględniono zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz ustalono granice stref: pełnej ochrony

historycznej struktury przestrzennej, układów ruralistycznych, stanowisk archeologicznych oraz zachowanych elementów zabytkowych.

5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – szczególnie poprzez ustalenia dotyczące zachowania standardów akustycznych, terenów bez prawa zabudowy, wyznaczanie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
6. walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie racjonalnego zagospodarowania terenu, szczególnie w ustaleniach zawartych w rozdziale drugim i siódmym;
7. prawo własności – poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli terenu, uwzględnienie uwag oraz wzięcie interesu publicznego i interesu właścicieli terenów;
8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wszystkie ustalenia. Na obszarze objętym planem nie występują, natomiast, tereny dla których należałoby zapisać szczególne zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa;
9. potrzeby interesu publicznego – poprzez wzięcie interesu publicznego i interesu właścicieli terenów, nieuwzględnienie uwag naruszających interes publiczny, optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu;
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenia zawarte w rozdziale dziesiątym;
11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez postępowanie zgodne z przepisami zawartymi w art. 17 pkt 1, 9, 11 i 13 ustawy. Zapewniono możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowano wyłożenie projektu do publicznego wglądu oraz dyskusję publiczną. Wyznaczono termin, w którym można było składać uwagi, a po uwzględnieniu części uwag powtórzono wyłożenie części projektu planu, który uległ zmianie. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób wskazany w ustawie a także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez jawne informacje o kolejnych działaniach przekazywane do publicznej wiadomości oraz dostępność dokumentacji.
13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące istniejącego i projektowanego systemu zaopatrzenia w wodę.

Sposób realizacji wymagań określonych w art. 1 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania ważony był interes publiczny i interesy prywatne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zaprojektowaniu nowych terenów pod budowę elementów układu drogowego, parku i infrastruktury technicznej oraz ustaleniach zagospodarowania przestrzeni publicznych. Interes prywatny został uwzględniony w bardzo szerokim zakresie. Przeznaczono grunty pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjną. Uwzględniono trzydzieści dziewięć z czterdziestu dziewięciu złożonych wniosków do projektu planu. Uwzględniono dwadzieścia trzy z czterdziestu uwag złożonych w terminie wyłożenia oraz jedną z czterech uwag złożonych w terminie drugiego wyłożenia.

Sposób realizacji wymagań określonych w art. 1 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W celu zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej oparto ją o istniejący układ komunikacyjny wprowadzając nowe drogi pozwalające na skomunikowanie nowych terenów inwestycyjnych objętych planem. Nie wprowadzono zapisów ograniczających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystania transportu zbiorowego. Dodatkowo dla terenów dróg dojazdowych ustalono wyposażenie w ścieżki rowerowe. Obszar planu to w pełni wykształcona zwarta struktura funkcjonalno-przestrzenna wsi gminnej z terenami jej uzupełnienia lub kontynuacji.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr XLI.294.2018 Rady Gminy Kotuń z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kotuń oraz aktualności obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie na terenie części wsi Kotuń objętej sporządzeniem planu obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Kotuń przyjęty uchwałą Nr XXX/197/02 Rady Gminy w Kotuniu z dnia 13 maja 2002, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 159, poz. 3512 z dnia 18 czerwca 2002. W analizie stwierdzono nieaktualność tego planu oraz wskazano konieczność doprowadzenia do uchwalenia procedowanych planów, w tym planu części wsi Kotuń.

Realizacja planu będzie miała wpływ na finanse publiczne. Analizę taką przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wykonanej na podstawie art. 17 pkt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dochodami gminy będą przede wszystkim podatki od nieruchomości oraz opłaty planistyczne. Wskutek zmiany przeznaczenia terenów z rolnych i leśnych na inwestycyjne wzrosną podatki od nieruchomości (podatki od gruntów i podatki od budynków). Nastąpi również wzrost wartości rynkowej gruntów. Z tego tytułu dochodami gminy będą opłaty planistyczne w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie planu.

Wydatkami gminy w okresie obowiązywania planu będą koszty związane z budową nowych dróg gminnych oraz poszerzenie istniejących. Pozostałe elementy infrastruktury technicznej będą rozbudowywane w oparciu o istniejące systemy oraz przez właścicieli urządzeń przesyłowych.

Szacuje się, że bilans dochodów i wydatków po dziesięciu latach od roku obowiązywania planu będzie jeszcze ujemny.

Podsumowując należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i został sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.