

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Poręby – nowe obszary zabudowy” sporządzony został na podstawie uchwały nr 138.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Poręby – nowe obszary zabudowy”.

Obszar planu ma powierzchnię ok. 77 ha. Położony jest w północno-zachodniej części obrębu ewidencyjnego Poręby i obejmuje grunty położone na wschód i zachód od drogi powiatowej nr 2706W. Od południa i zachodu obszar w znacznej części ograniczony jest gruntami leśnymi. Granica obszaru planu wynika z uchwały nr 138.LXXII.2023 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Poręby – nowe obszary zabudowy”.

Obszar jest zabudowany w niewielkim stopniu. Istniejąca zabudowa ma charakter rozproszony – występują tu jedynie pojedyncze budynki mieszkalne lub pojedyncze gospodarstwa z zabudową zagrodową. Ośią komunikacyjną terenu jest droga powiatowa nr 2706W, od której w kierunku północno – wschodnim odchodzi droga gminna nr 270836W, zapewniające powiązanie z terenami zewnętrznymi. Występują tu także nieliczne drogi wewnętrzne będące w zarządzie Gminy Wiązowna. Znaczna część obszaru pozbawiona jest układu drogowego. Wzdłuż istniejących dróg publicznych, występują podstawowe sieci uzbrojenia technicznego (sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i telekomunikacyjna). Pozostałe tereny to głównie grunty rolne, niektóre z nich częściowo zadrzewione. Przez obszar planu w kierunku wschód – zachód, na północ od drogi powiatowej, przepływa struga Jędrzejnica, otoczona terenami łąk i pastwisk, są to tereny o utrudnionych warunkach posadowienia, częściowo podmokłe.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna zatwierdzonego uchwałą Gminy Wiązowna, przyjętego uchwałą Nr 85.XVI.2011 r. Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r. i zmienionego uchwałami: Nr 66.LIV.2014 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 maja 2014 r., Nr 127.XVI.2015 Rady Gminy Wiązowna z dnia 30 października 2015 r., Nr 205.LI.2017 Rady Gminy Wiązowna z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz Nr 107.LIX.2018 Rady Gminy Wiązowna z dnia 28 sierpnia 2018 r. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wołomin obszar objęty uchwałą jest wskazany pod tereny inwestycyjne MN - mieszkaniowe jednorodzinne, a także pod tereny komunikacji. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych. W Studium wskazano granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Cały obszar planu znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Poza tym w obszarze i jego najbliższym sąsiedztwie nie występują inne ustawowe (tj. regulowane ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody; Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) formy ochrony przyrody.

Południowa i wschodnia część obszaru planu znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego ustalonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego.

Obszar opracowania nie jest objęty ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Inwestycje realizowane są na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych.

Celem sporządzonego planu jest umożliwienie rozwoju obszaru poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz uporządkowanie zasad komunikacji, w tym zapewnienie obsługi komunikacyjnej nowo wyznaczonych terenów zabudowy, a także zapewnienia ich obsługi infrastrukturą techniczną. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług wyznaczono przede wszystkim wzdłuż drogi powiatowej, obiekty usługowe mogą pełnić funkcję bariery chroniącej przed uciążliwościami (hałas, zanieczyszczenia) od tej drogi dla głębiej położonych funkcji mieszkaniowych.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym dla gminy przez obszar planu, wzdłuż strugi Jędrzejnicy, przebiega korytarz ekologiczny. W związku z tym oraz w związku z występowaniem w tym rejonie utrudnionych warunków posadowienia odsunięto od strugi linie zabudowy.

Plan został sporządzony 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 2024 poz. 1130 ze zm.), a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa cechy elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mające wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) sporządzony plan miejscowy zapewnia potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wyznaczenie przeznaczenia terenów obejmującego zarówno tereny mieszkaniowe jak i tereny usług (miejsca pracy),
 - c) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy miasta takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - c) cały obszar planu leży w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła), gdzie obowiązują przepisy odrębne, poza tym w obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym dla tej części obszaru w projekcie planu nie wprowadzono dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów,
 - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

- f) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z czym nie będzie wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze brak jest obiektów i obszarów w zakresie zainteresowań Konserwatora Zabytków, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania;
 - 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
 - 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni - przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
 - 7) z uwzględnieniem prawa własności – po wykonaniu analiz komunikacyjnych, w sporządzonym planie miejscowym wyznaczając tereny pod układ komunikacyjny położono nacisk na maksymalne wykorzystanie gruntów komunalnych;
 - 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa terenów dróg oraz lokalizacja urządzeń transportu publicznego i infrastruktury technicznej;
 - 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnieniem 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 do planu, które można było składać do dnia 30 kwietnia 2024 r. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W terminie wpłynęło 8 wniosków formalnych do planu (wnioski od osób fizycznych i prawnych nie wpłynęły, od instytucji wpłynęło 8 wniosków. Wpłynęły także pisma uzgadniające zakres Prognozy Oddziaływania na Środowisko od PPIS oraz RDOŚ). Wnioski zostały rozpatrzone na etapie projektu planu;
 - 12) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. 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) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projektowanie nowych terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego

gospodarowania przestrzeni oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w pierwszej kolejności w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy, w sąsiedztwie innych terenów zabudowanych, a także lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wiązowna (Uchwała Nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna z 26.03.2019 r.). W ocenie tej wskazano Poręby jako „*potencjalne rezerwy terenów inwestycyjnych – wskazane do objęcia nowymi planami miejscowymi*”.

Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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. 2024 poz. 1112 ze zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca na monitorowanie skutków realizacji uchwały. W celu oceny aktualności planów miejscowych, wójt, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji Rady.