

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY MILANÓW  
Z DNIA .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów**

Projekt uchwały jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego opracowanym dla wybranych obszarów gminy Milanów położonych w miejscowościach: Milanów, Kostry, Czeberaki i Cichostów, sporządzonym na podstawie uchwały Nr XXV/178/2017 Rady Gminy Milanów z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów. Projekt planu nadaje nowe przeznaczenie terenom objętym ustaleniami planów miejscowych przyjętych Uchwałą Nr XXV/145/05 Rady Gminy Milanów z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milanów i Uchwałą Nr XXVII/223/2013 Rady Gminy Milanów z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów w zakresie obrębów Milanów, Kolonia Milanów i Mogiłki.

Przedmiotowy projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów przyjętym uchwałą Nr XXXII/238/2017 Rady Gminy Milanów z dnia 29 grudnia 2017 roku. Projekt planu obejmuje kilkanaście nieruchomości, które przedstawione zostały na 10 załącznikach do uchwały składających się rysunek planu. Ustaleniami planu jest zmiana przeznaczenia nieruchomości położonych:

- w miejscowości Milanów z terenów zieleni urządzonej oraz terenów zabudowy produkcyjno-usługowej na tereny zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- w miejscowości Kostry z terenów zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów obiektów komunikacji i turystyki oraz terenów upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
- w miejscowości Czeberaki z terenów zabudowy zagrodowej i terenów upraw polowych na tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
- w miejscowości Cichostów z terenów upraw polowych na tereny rolnicze z dopuszczeniem rozbudowy zabudowy zagrodowej.

Plan nie wprowadza generalnie nowych terenów zabudowy poza granicami istniejących jednostek osadniczych. Tereny objęte planem dotyczą terenów już zabudowanych bądź położonych w bezpośrednim ich sąsiedztwie, stąd też ustalenia planu nie naruszają istniejącej struktury

funkcjonalno-przestrzenną jednostek osadniczych. Nowe tereny zabudowy wyznaczone zostały z uwzględnieniem wykorzystania potencjału istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia i sposobów użytkowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatny właścicieli nieruchomości objętych miejscowym planem. Przyjęte ustalenia planu mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, w szczególności sposób uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Sporządzenie planu poprzedzone było stosownymi analizami (ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi, prognoz demograficznych i możliwości finansowych gminy) dokonywanymi na etapie odpracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, dokonane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

Wprowadzane zmiany w przeznaczeniu terenów służyć będą rozwojowi gminy, a w szczególności stwarzać korzystne warunki dla osiedlania się ludności na terenie gminy oraz przyczyniać się do powstawania nowych miejsc pracy poza rolnictwem.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów, sporządzony został 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 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.). Wymagania te uwzględniono w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, sposobów sytuowania budynków względem granic z sąsiednimi działkami budowlanymi, obowiązku harmonizowania cech architektonicznych budynków planowanych z istniejącymi, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów, oraz warunków realizacji ogrodzeń. Wymagania ładu przestrzennego zostały również uwzględnione w ustaleniach dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych na terenach przeznaczonych pod realizację zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych.
- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: wprowadzenie zakazu lokalizowania w obszarze planu zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, nakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne, a także poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z zagospodarowywaniem terenów. W zakresie ochrony przed hałasem na terenach położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej

wprowadzono ograniczenia lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. W celu ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym plan wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w wyznaczonych strefach technicznych od linii elektroenergetycznych. Projekt planu uwzględnia ochronę gruntów rolnych poprzez przeznaczanie pod zabudowę nierolniczą, głównie nieruchomości już zabudowanych i niepełniących obecnie funkcji rolniczych, nie wyznacza również nowych terenów rozproszonej zabudowy, których wprowadzenie mogłoby utrudniać rolnicze użytkowanie gruntów rolnych. W stosunku do gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych w czasie procedury sporządzania planu spełniono wymóg ustawowego w zakresie wystąpienia i otrzymania zgody od ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W stosunku gruntów leśnych znajdujących się w granicach opracowania planu, na których nie jest prowadzona gospodarka leśna, pomimo ich przeznaczenia pod zabudowę, po uzyskaniu stosownej zgody od marszałka województwa, plan wskazuje na obowiązek utrzymania i kształtowania powierzchni biologicznie czynnej z maksymalnym możliwym zachowaniem istniejących na tych gruntach zadrzewień.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez zidentyfikowanie występujących w obszarze jego sporządzenia obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych wskazanych zgodnie z AZP. W celu ochrony w/w zabytków oraz znajdujących się w ich otoczeniu wartości historyczno-kulturowych plan ustala strefy ochrony konserwatorskiej i wprowadza określone w nich zasady i wymogi kształtowania zabudowy i zagospodarowywania terenów. W odniesieniu do obszaru prawdopodobnych znalezisk archeologicznych plan wprowadza strefę obserwacji archeologicznej, w granicach której wymogiem staje się zgłoszenie robót ziemnych konserwatorowi zabytków celem uzyskania warunków i wytycznych prowadzenia robót ziemnych.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wyposażenie terenów realizacji usług, w odpowiednią, minimalną ilość miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające wprowadzenia szczególnych zasad zagospodarowania terenów lub ustanowienia ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.
- Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez objęcie zmianą przeznaczenia nieruchomości położonych w sąsiedztwie terenów już zabudowanych, przy drogach publicznych, uzbrojonych lub znajdujących się bliskiej odległości od istniejącej sieci infrastruktury technicznej, która jest w stanie zapewnić obsługę infrastrukturalną nowej zabudowie. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych i nie wywołują potrzeb w zakresie rozbudowy sieci dróg publicznych oraz sieci komunalnej infrastruktury technicznej. Tym samym plan nie spowoduje istotnych zmian w wydatkach publicznych środków finansowych przeznaczanych na budowę infrastruktury. Plan wyznacza znaczne tereny zabudowy usługowej na gruntach gminnych, w obrębie centrum miejscowości Milanów, a więc przestrzeni posiadającej największy potencjał wynikający z sąsiedztwa istniejącej zabudowy oraz bliskości

dobrze rozwiniętej sieci infrastruktury technicznej. Z tego powodu realizacja planu przy minimalnych nakładach finansowych powinna przynieść znaczne wpływy do budżetu gminy.

- Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenów i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie ze złożonymi wnioskami oraz z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania planu. Plan realizuje prawo do zabudowy własności w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.
- Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania oraz w bezpośrednich jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym.
- Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w odniesieniu do nadania nowego przeznaczenia niezagospodarowanym gruntom gminnym położonym w miejscowości Milanów, o dużym potencjale inwestycyjnym, które powinny służyć rozwojowi społeczno-gospodarczemu gminy. Interes publiczny w planie realizowany jest również poprzez nadanie publicznych funkcji terenom zabudowy usługowej wraz z odpowiednimi zasadami kształtowania na tych terenach przestrzeni służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. Wprowadzane zmiany w przeznaczeniu terenów służyć będą rozwojowi gminy, a w szczególności stwarzać korzystne warunki dla osiedlania się ludności na terenie gminy oraz przyczyniać się do powstawania nowych miejsc pracy poza rolnictwem.
- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę. Plan ustalając zasady dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej dopuszcza również realizację sieci ciepłowniczych zasilanych energią cieplną z instalacji i urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu ponadlokalnym.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez informowanie społeczeństwa o podejmowanych poszczególnych czynnościach formalno-prawnych sporządzania planu i możliwości składania wniosków i uwag do projektowanego dokumentu, poprzez takie czynności jak ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 21 marca 2017 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków przez społeczeństwo w terminie do 31 kwietnia 2017 r. ....

Podczas sporządzania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) dokumentu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Milanów” sporządzonym we wrześniu 2016 r., stanowiący załącznik do uzasadnienia Uchwały Nr XXI/154/2016 Rady Gminy Milanów z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie aktualności studium i kierunków zagospodarowania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów. Sporządzony miejscowy plan realizuje ustalenia analizy oraz w/w uchwały, w których uznano, biorąc pod uwagę zgodność z przepisami prawa, wnoszone wnioski o jego zmianę oraz zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, za częściowo nieaktualny i wymagający zmian miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXV/148/05 Rady Gminy Milanów z dnia 18 listopada 2005 r., w części nieobjętej ustaleniami planów Nr XXV/163/2012 Rady Gminy Milanów z dnia 31 października 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów w zakresie lokalizacji ropociągu oraz jego strefy bezpieczeństwa, Nr XXVII/223/2013 Rady Gminy Milanów z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów w zakresie obrębów Milanów, Kolonia Milanów i Mogiłki i Nr XXXV/295/2014 Rady Gminy Milanów z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milanów Etap I. W odniesieniu do w/w planów sporządzonych w 2013 i 2014 r. zmieniających plan z 2005 r. stwierdzono ich nieaktualność i konieczność zmiany ze względu na przyjęcie zasadności złożonych wniosków o zmianę planów i potrzeby w zakresie zmian funkcji terenów oraz zasad kształtowania zabudowy wynikających z uwzględnienia interesu publicznego

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ustalenia planu wywołują skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie planu będzie generowało głównie dochody do budżetu gminy, związane przede wszystkim z: pobieraniem opłat planistycznych, w przypadku sprzedaży przez właścicieli nieruchomości, których wartość w wyniku uchwalenia planu wzrosła, z podatków od nieruchomości (gruntowych, od budynków i budowli), z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu, a także z udziału w podatkach PIT od osób fizycznych i prawnych, w związku z prawdopodobnym osiedleniem się nowych mieszkańców na udostępnionych nowych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz od działalności gospodarczej.

Obszary zmiany planu zlokalizowane są w zasięgu obsługi przez zbiorcze sieci infrastruktury technicznej i nie powinny powodować zwiększonych wydatków związanych z budową nowych sieci infrastruktury komunalnej. Koszty gminy związane będą ze sporządzaniem operatów szacunkowych do wyliczania opłat planistycznych. Z uwagi na wzrost powierzchni terenów zainwestowanych zgodnie z ustaleniami planu, mogą również zaistnieć inne koszty dla gminy m.in. związane z nakładami finansowymi na zwiększenie bezpieczeństwa, czy też wzrost nakładów na ochronę środowiska.