

## **Uzasadnienie**

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty obszaru wsi Cielądz.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w wykonaniu Uchwały Nr XIX/84/2012 z dnia 19 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragment obszaru wsi Cielądz.

Celem sporządzenia zmiany planu jest:

- uwzględnienie wniosku inwestora,
- uwzględnienie kierunków rozwoju obszaru określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cielądz,
- dostosowanie ustaleń planu miejscowego do wymogów ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw prawa materialnego, a w tym zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, lokalnych standardów zagospodarowania oraz szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

### **Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń zmiany planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka.**

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarach opracowania zmiany planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określiły dla obszarów planu kierunki rozwoju o treści:

PU - obszary zabudowy o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej.

B1 - obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej

W ustaleniach planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- przeznaczenia terenów rolnych pod zabudowę produkcyjną z drogą dojazdową,
- utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu zgodnego z ustaleniami STUDIUM,
- zastosowanie wskaźników zagospodarowania przestrzennego określonych w STUDIUM,
- wyznaczenie nowych warunków zagospodarowania w poszczególnych obszarach nawiązujących do wniosków inwestorów.

Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami i przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego.

### **Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu.**

Projekt z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia obejmującego okres jednego miesiąca oraz terminie 14 dni po tym okresie uwagi do projektu zmiany planu nie wpłynęły.

### **Prognoza wpływu zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.**

Celem sporządzenia planu miejscowego jest stworzenie regulatora prawnego zagadnień związanych z realizacją zagospodarowania przestrzeni oraz określenie możliwych terenów, jakie mogą być przeznaczone do zabudowy.

Zestawienie kosztów i efektów wywołanych uchwaleniem planu zawiera poniższa tabela:

Tytuł wydatków	Nakłady w mln zł	Tytuł dochodów	Dochód w mln zł
1. Wykup gruntów.	0,025	1. Wzrost wartości gruntów komunalnych	0
2. Nakłady na odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości.	0	2. Dochody z tytułu renty planistycznej	0,185
3. Opracowanie planu miejscowego.	0,010	3. Dochody opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.	0
4. Podziały geodezyjne.	0,004	4. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej związanej z budową infrastruktury technicznej.	0,986
5. Opłaty z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej.	0	5. Dochody z tytułu wzrostu podatków i dzierżaw.	0,212/rok
6. Budowa dróg z oświetleniem	0,508		
7. Budowa pozostałych sieci infrastruktury technicznej.	0,305		
Razem wydatki.	0,852	Razem dochody	1,171 0,212 zł/rok

Porównując wydatki i dochody należy podkreślić znaczącą pozycję wydatków na uzbrojenie terenu. Ogólny bilans nakładów i przyszłych dochodów jest dodatni.

Porównując wydatki i dochody należy podkreślić znaczącą pozycję wydatków na uzbrojenie terenu.

Należy jednak podkreślić, że:

- przygotowanie terenu do zabudowy będzie wymagało wydania środków budżetowych jednorazowo (budowa drogi z sieciami),
- dochody z opłat i podatków będą rozciągnięte w czasie aż do pełnej realizacji zabudowy co może oscylować w granicach 15-20lat,
- realizacja uzbrojenia terenu może się odbyć na podstawie umowy publiczno-prywatnej poprzez przedsiębiorcę wnoszącego wniosek o sporządzenie planu miejscowego.

W załączniku Nr 3 do uchwały w sprawie planu miejscowego określono propozycję rozstrzygnięcia sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu miejscowego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Cielądz oraz zasad ich finansowania.

Dla zobrazowania zobowiązań samorządu wynikających z uchwalenia planu miejscowego w kontekście terminów wystąpienia zobowiązania należy przytoczyć pełną treść art. 36 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

**art. 36 ust. 1 i 2.** Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

**art. 36 ust. 3** Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

**art. 36 ust.4** Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Z omówień rozdziałów wcześniejszych wynika, że na obszarach zmiany planu nie wystąpią przypadki, o których mowa w przytoczonym przepisie. Wskazują na to następujące przesłanki:

- z tytułu uchwalenia zmiany planu nie nastąpią istotne ograniczenia dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
- nadaje się prawo zabudowy nowym terenom,
- projekt zmiany planu miejscowego wzbogaca ustalenia planu obowiązującego.

Należy przyjąć, że głównym czynnikiem ustalającym termin zobowiązania będą realizacje inwestycji celu publicznego. Terminy będą uzależnione od stanu środków budżetowych przeznaczonych na inwestycje i programów inwestycyjnych rocznych i kadencyjnych.

Wysokość nakładów na realizację zobowiązań będzie zmienna w czasie z uwagi na:

- zmiany cen jednostkowych gruntów (wzrost),
- wyniki przetargów na realizację ulic i uzbrojenia terenu (obniżka).

### **Podsumowanie.**

Projekt planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz procedurom strategicznej oceny na środowisko przewidzianym przepisami Ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227). Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 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. Nr 199 poz. 1227) należy stwierdzić co następuje:

- 1) zmiana planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegała wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- 2) w planie miejscowym zostały uwzględnione:
  - ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
  - opinie właściwych organów,
  - w trakcie procesu wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag,
  - z uwagi na położenie obszaru planu nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko,
  - propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na powyższe jest uzasadnione podjęcie uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego.