

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XL/194/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 26 marca 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec

1. Podstawa prawna:

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w związku z uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy Joniec z dnia 9 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Joniec sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32, wraz z datą uchwały Rady Gminy Joniec, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zrealizowane są poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wyznaczono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, które mają kształtować sytuowanie nowych budynków, określono wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do zabudowy już istniejącej na obszarze objętym planem. Wprowadzono nową funkcję - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej w północnej części obszaru.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Na obszarze objętym planem występuje wyłącznie rolnicza zabudowa zagrodowa, usytuowana w północnej i południowej jego części wzdłuż dróg gminnych. Pozostałą część obszaru tworzą tereny otwarte - grunty rolne i trwałe użytki zielone, przecięte rzeką Naruszewką.

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a dla terenów otwartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zieleni nieurządzonej, wprowadzono zakaz zabudowy, z wyjątkiem stawów ziemnych i zbiorników retencyjnych dla potrzeb racjonalnej gospodarki rolnej.

Zabudowa ma nawiązywać do zabudowy już istniejącej, zachowując tym samym walory architektoniczne wiejskiej zabudowy.

c) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Obszar objęty planem położony jest w całości w Krysko – Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, stąd wprowadzone zostały nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie dotyczące ekosystemów lądowych, wodnych i leśnych, wynikające z rozporządzenia nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie wymienionego obszaru.

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady jego ochrony, w tym również przyrody i krajobrazu. Wyznaczone funkcje terenów oraz zakaz zabudowy na pozostałych terenach uniemożliwiają lokalizację przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Ustalono między innymi dopuszczalne poziomy hałasu, zakaz zabudowy gruntów rolnych i trwałych użytków zielonych, zakaz likwidowania starorzecz, enklaw bagienno-błotnych, zadrzewień nadwodnych w dolinie rzeki Naruszewki oraz ochrona jej wód.

W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy III o powierzchni 13,33 ha oraz teren lasu o powierzchni 0,21 ha, które plan utrzymuje w dotychczasowym zagospodarowaniu. Projektowane przeznaczenie gruntów nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Projekt planu wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prowadzonej równolegle z procedurą planistyczną. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ciechanowie zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446).

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Planowane zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

Planowane przeznaczenie i zagospodarowanie obszaru nie wymaga ustalenia potrzeb osób niepełnosprawnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorem ekonomicznym obszaru objętego planem jest rolnicza przestrzeń produkcyjna, na którą składają się grunty rolne III klasy objęte ochroną o powierzchni 13,31 ha oraz grunty dobre IV klasy z niewielkim udziałem gruntów V i VI klasy. Obszar ten typowo rolniczy, nie uległ większemu przekształceniu i zdegradowaniu w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.

Mieszkańcy obszaru oraz obszarów sąsiadujących, posiadają tradycyjne gospodarstwa rolne o powierzchni ok. 2,50 – 15,0 ha.

Planowane przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zapewnia ochronę walorów ekonomicznych przestrzeni.

g) prawo własności;

Nieruchomości położone na obszarze planu stanowią własność prywatną.

Ustalenia planu nie powodują uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez postanowienia co do przeznaczeń terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, polega na zachowaniu przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze, utrzymaniu dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych i zakazie zabudowy gruntów rolnych i trwałych użytków, wpływając pozytywnie na jakość życia mieszkańców gminy.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje tylko sieć elektroenergetyczna. Ustalenia planu dopuszczają budowę nowej infrastruktury oraz przebudowę i rozbudowę sieci już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą dróg gminnych 1KD, 2KD, usytuowanych poza obszarem objętym opracowaniem, a nieprzekraczalną linią zabudowy oraz na terenach rolnych przy drogach gminnych.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu uchwały Nr V/30/2015 Rady Gminy Joniec z dnia 9 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 9 września 2015 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpływały tylko pisma od organów opiniujących / uzgadniających. Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 6 grudnia 2017 r. do dnia 10 stycznia 2018 r. Dnia 9 stycznia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do dnia 26 stycznia 2018 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W terminie składania uwag do projektu planu złożona została jedna uwaga, której Wójt Gminy Joniec nie uwzględnił.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń, do wiadomości mieszkańców poprzez sołtysów oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków oraz uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń, poprzez sołtysów oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ogłoszeniem, każdy mógł zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która była wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy, w godzinach pracy urzędu.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Mieszkańcy południowej części obszaru objętego planem miejscowym są zaopatrywani w wodę z wodociągu usytuowanego poza obszarem planu. Ludność w zabudowie zagrodowej 1RM – 5RM zaopatrywana jest w wodę z indywidualnych ujęć.

Ustalenia planu określają zasady doprowadzenia wody, w tym również do północnej części obszaru oraz zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów i innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

Niezależnie od ustaleń planu Gmina Joniec podjęła wcześniej działania, mające na celu zaopatrzenie ludności obszaru objętego planem w wodę z sieci wodociągowej, co wynika z realizacji jej zadań własnych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag.

Obszar objęty opracowaniem stanowią tereny o powierzchni około 51,37 ha, które projekt planu przeznacza na następujące funkcje:

- 1) rolnicza zabudowa zagrodowa – ok. 5,33 ha;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – ok. 1,38 ha;
- 3) tereny rolnicze – ok. 36,79 ha,
- 4) tereny zieleni krajobrazowej – ok. 7,00 ha
- 5) teren lasu – ok. 0,21 ha;
- 6) tereny wód powierzchniowych – ok. 0,67 ha.

Zmiany w zagospodarowaniu polegają wyłącznie na powiększeniu terenów zagród do około 5,30 ha oraz dopuszczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni 1,38 ha tj. około 10 działek budowlanych.

W wyniku tych zmian ulegnie zmniejszeniu powierzchnia gruntów ornych z ok. 43,15 ha do ok. 36,79 ha, tj. o ok. 12,5 %. Powierzchnia pozostałych użytków gruntowych nie ulegnie zmianie.

Do szczególnych wartości przyrodniczych należą grunty III klasy bonitacyjnej o powierzchni 13,33 ha i las V klasy bonitacyjnej (0,21 ha) oraz trwałe użytki zielone z roślinnością

nadwodną i wodno-błotną w dolinie rzeki Naruszewki, które projekt planu utrzymuje w dotychczasowym zagospodarowaniu. Grunty III klasy bonitacyjnej na terenie Gminy Joniec należy objąć szczególną ochroną przed zabudową, gdyż ich udział w strukturze użytków rolnych gminy wynosi zaledwie 5,5%.

Istniejąca i nadal rozwijająca się funkcja turystyczna oraz gospodarka rolnicza oparta na tradycyjnych gospodarstwach rolnych zobowiązuje również do kształtowania korzystnego środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Obszar objęty planem jest enklawą rolniczą, położoną po obydwu stronach rzeki Naruszewki, w której funkcjonuje 7 tradycyjnych gospodarstw rolnych o powierzchni ok. 2,50 -15 ha, zajmujących się głównie uprawą zbóż, ziemniaków, warzyw i owoców miękkich, ze specjalizacją w uprawie truskawek oraz jedno gospodarstwo agroturystyczne z hodowlą koni.

Z ankiet wypełnionych w trakcie prac nad projektem planu, dotyczących planów na przyszłość, wynika, że mieszkańcy oraz właściciele nieruchomości gruntowych planują budowę budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, rozwój działalności rolniczej, w tym specjalizację w owocach miękkich (truskawki, maliny, porzeczki, borówki amerykańskie), rozwój działalności agroturystycznej. Pragną również żyć w warunkach, które zapewnią bezpieczeństwo ich zdrowia i życia.

Zmiana obowiązującego Studium wprowadziła następujące zmiany w kierunkach polityki przestrzennej Gminy Joniec:

„Mając na uwadze ochronę środowiska, zrównoważony rozwój rodzinnych gospodarstw rolnych oraz dobro mieszkańców gminy i użytkowników działek rekreacji indywidualnej wyznacza się kierunki rozwoju intensywnej produkcji w zabudowie zagrodowej i fermach hodowlanych na terenie całej gminy:

- 1) Zmiana Studium dopuszcza funkcjonowanie istniejących ferm hodowli i chowu drobiu w Józefowie i Popielźnie Górnym oraz chowu i hodowli w indywidualnych gospodarstwach rolnych na terenie gminy Joniec, bez względu na wielkość obsady, jednak bez możliwości powiększania chowu i hodowli. Istniejące fermy oznaczone zostały na załączniku graficznym symbolami 1RU, 2RU i kreskowaniem żółto czerwonym.
- 2) Zmiana Studium dopuszcza lokalizację nowych tradycyjnych gospodarstw rolnych o obsadzie do 40 DJP na obszarze Nadwkrzańskiego i Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz o obsadzie do 60 DJP na pozostałym obszarze gminy Joniec w minimalnej odległości 500 m od istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej.
- 3) Zmiana Studium dopuszcza lokalizację nowych ferm hodowli i chowu zwierząt i drobiu do 210 DJP na terenie całej gminy w minimalnej odległości 1000 m od istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej. Nie dopuszcza się lokalizacji ferm powyżej 210 DJP.
- 4) Zmiana Studium wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, takich jak turbiny wiatrowe, składowiska odpadów stałych, w tym również odpadów niebezpiecznych, spalarnie odpadów, składowiska osadów ściekowych, biogazownie i inne przedsięwzięcia, które mogą zagrozić zrównoważonemu rozwojowi gminy”.

Na tej podstawie ustalono zakaz zabudowy na terenach rolniczych i zakaz przekształcania trwałych użytków rolniczych, co pozwoli zachować dotychczasowe zagospodarowanie obszaru.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego. Oznacza to, że nie można odstąpić od ustaleń przyjętych w studium

i odmiennie uregulować określone zagadnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę walory terenu objętego planem, który jak w/w stanowi enklawę rolniczą i którą Gmina zobowiązana jest wobec postulatów społeczeństwa chronić, Gmina kierowała się najnowszym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2017 r. jn.:

- 1) wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 września 2017 r., sygn. akt: II OSK 1156/17 – „z szeregu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) wynika, że plan miejscowy co do zasady może zawierać przepisy, z których będzie wynikało ograniczenie prawa własności nieruchomości polegające na tym, że na wskazanym terenie nie będzie można prowadzić określonej działalności. Z art. 15 ust. 2 pkt 9 powołanej ustawy wynika, że plan miejscowy może przewidywać zakaz zabudowy.”;
- 2) wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 stycznia 2017 r., sygn. akt: II OSK 932/15 – „Działając w ramach określonych przez granice prawa i stosując zasadę proporcjonalności, organy mogą w tworzonej planie zagospodarowania przestrzennego ograniczać uprawnienia właścicieli w celu pełniejszej realizacji innych wartości, które uznały za ważniejsze. W istotę władztwa planistycznego gminy wpisane jest uprawnienie, polegające na legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. W ramach realizacji tego uprawnienia gmina w naturalny sposób zobowiązana jest do kierowania się interesem publicznym oraz odpowiednim jego wyważeniem w odniesieniu do interesu prywatnego przy jednoczesnym uwzględnieniu zasady proporcjonalności i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności.”;
- 3) wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 czerwca 2017 r., sygn. akt: II OSK 2478/15 – „Konieczne jest takie wyważenie w/w interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym stopniu naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem.”.

Wprowadzone przez Gminę zakazy są usprawiedliwione polityką prowadzoną przez gminę wynikającą z ochrony gruntów wysokiej III klasy oraz roli człowieka na tych gruntach. Dano więc priorytet w rozwoju mniejszym, indywidualnym gospodarstwom rolnym, nie zaś przedsiębiorstwom rolniczym o dużej skali produkcji. Wprowadzone zatem obecnie przez Radę obostrzenia w możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko stanowią wyraz prowadzonej przez gminę polityki rozwoju w sferze rolnictwa, tj. danie prymatu małym gospodarstwom rolnym oraz produkcji roślinnej do czego gmina jest w pełni uprawniona. Taki sposób prowadzenia polityki planistycznej nie przekracza granic tzw. „władztwa planistycznego”. Właściciele gruntów z terenu obecnego planu nie zostali pozbawieni możliwości produkcji rolniczej o profilu np. upraw roślinnych oraz hodowli/chowu zwierząt na innych obszarach Gminy, na których nie wprowadzono zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Plan został więc ustalony w sposób adekwatny do oczekiwań mieszkańców gminy oraz zamierzeń i planów inwestycyjnych większości właścicieli działek znajdujących się w obszarze planu. Takie stanowisko Rady Gminy daje się obronić zarówno jeśli chodzi o zasadę proporcjonalności jak i równości obywateli wobec prawa. Pozwala także zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju, a jednocześnie służyć będzie zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej. Rozwiązanie przyjęte w uchwale ma bowiem charakter kompromisowy. Utrzymuje ona przeznaczenie nieruchomości właścicieli gruntów z terenu planu jako działek rolnych i pozostawia im możliwość inwestowania na innych obszarach Gminy. Rada Gminy takie rozwiązanie planistyczne uznaje za pozostające w racjonalnej proporcji do celu jakim

jest ochrona środowiska, rozumiana szeroko również z jej elementem jakim jest człowiek. Należy także podkreślić, że plan nie ogranicza dotychczas prowadzonej działalności. Nie ingeruje zatem w sferę praw nabytych. Interes potencjalnego inwestora musi jednak pozostawać w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w której przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu oraz szacowane wpływy do budżetu gminy.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Ciechanowie w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty planem jest zabudowany wyłącznie zabudową zagrodową, usytuowaną przy drogach gminnych 1KD i 2 KD. Plan utrzymuje istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 10 działek budowlanych) w północnej części obszaru.

Nie jest to obszar o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej, a dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikało z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec.

Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie z istniejących dróg gminnych, usytuowanych poza granicami opracowania, według dotychczasowych zasad. Nie zachodzi konieczność wyznaczania i budowy dróg, chodników i ścieżek rowerowych.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Gmina Joniec posiada ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzoną uchwałą Nr Rady Gminy Joniec z dnia **grudnia 2017 r.** Wymieniona ocena wykazała aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr XV/70/2004 Rady Gminy Joniec z dnia 7 grudnia 2004 r. zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/182/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 17 stycznia 2018 r. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, nakłady na jego realizację oraz wpływy do budżetu gminy nie będą znaczące.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przeznaczają terenów pod inwestycje, które mogą obniżyć wartość sąsiednich nieruchomości lub uniemożliwić korzystanie ich w dotychczasowy sposób w rozumieniu art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (tekst jednolity z 2017 poz. 1073) jak również pogorszyć warunki życia mieszkańców.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr inż. Grzegorz Nowiński

