

UZASADNIENIE
do Uchwały Rady Miejskiej w Tłuszczu
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miejscowości Jasienica – Obszar I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXIV.290.2013 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 27 sierpnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica – w podziale na cztery części: Obszary I, II, III i IV, określone w załącznikach nr 1-4 do uchwały.

Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) i rozporządzeniem 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), w sposób nienaruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tłuszcz, zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 03 lipca 2003r., zmienionego Uchwałą Nr XXIII/256/05 z dnia 22 grudnia 2005 r., Uchwałą Nr XV/185/08 z dnia 28 maja 2008 r. oraz Uchwałą Nr V.85.2015 z dnia 16 czerwca 2015 r.

W Studium tereny, które zostały objęte ww. uchwałą Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia planu, są określone jako „obszary osadnictwa”. Składają się one z czterech części, które rozdzielają pasy terenowe dwóch linii kolejowych (Warszawa-Białystok i Tłuszcz-Pilawa).

Zespół czterech planów Obszarów I-IV dla części miejscowości Jasienica obejmuje wszystkie obszary osadnictwa na terenie sołectwa (obrębu geodezyjnego) Jasienica, wraz z ww. pasami linii kolejowych, stanowiących tereny zamknięte (występują one tylko w Obszarze IV).

W stanie istniejącym zainwestowanie tych Obszarów tworzą bardziej lub mniej zwarte zgrupowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rolnicza zabudowa siedliskowa w formie skupisk pasów wzdłuż dróg i rozproszona, w tym w znacznej części przemieszana z zabudową typowo jednorodziną, oraz z towarzyszeniem niezbyt licznych obiektów usługowych (o charakterze głównie lokalnym). Obecny stopień zainwestowania omawianych obszarów ujawnia duże rezerwy terenów jeszcze niezainwestowanych, stanowiących grunty rolne, możliwych do zabudowy.

Zasadność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych Obszarów wynika przede wszystkim z potrzeb:

- zapewnienia ładu przestrzennego i właściwych standardów urbanistycznych szybko rozwijającej się jednostki osadniczej,
- zabezpieczenia odpowiednich rezerw terenowych warunkujących realizację niezbędnych elementów układu komunikacyjnego,
- merytorycznego uporządkowania i usprawnienia procedury wydawania pozwoleń na budowę.

Na obszarze miejscowości Jasienica w dacie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu obowiązywały – i nadal pozostają obowiązujące – sześć planów miejscowych:

- plan dla pasa terenu, w którym przebiega rurociąg PERN „Przyjaźń” (uchwała Nr XIV/148/04 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 14 lipca 2004 r.),
- plan dla pasa terenu drogi Jasienica-Tuł

(uchwała Nr III/20/06 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 21 grudnia 2006 r.),
- plan dla terenów projektowanego zbiornika retencyjnego na rzece Cienkiej
(uchwała Nr XIII/163/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 27 marca 2008 r.),
- plan dla terenów projektowanej oczyszczalni ścieków przy rzece Cienkiej
(uchwała Nr IV/29/2011 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 25 lutego 2011 r.),
- zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz
(obszar pozamiejski)
(uchwała Nr VI/48/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 10 kwietnia 2003 r.),
- zmiany w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz
(w obszarze pozamiejskim)
(uchwała Nr 34/V/99 Rady Gminy Tłuszcz z dnia 12 marca 1999 r.).

W obrębie miejscowości Jasienica poza Obszarami I-IV objętymi ww. uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego pozostają tylko niezainwestowane tereny rolne i leśne oraz przebiegające przez te tereny odcinki dróg publicznych i linii kolejowych.

Tereny w sporządzonych projektach planów czterech Obszarów określonych w uchwale Rady Miejskiej zostały przeznaczone:

- pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyróżnieniem zabudowy o obniżonej intensywności (ekstensywnej), w ramach której dopuszcza się utrzymanie funkcji i form zabudowy zagrodowej,
- pod usługi - bez przesądzania ich profilu,
- pod usługi jw. i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – jako alternatywę lub na zasadzie koniunkcji,
- pod ciągi komunikacyjne: drogowe, obejmujące drogi publiczne i drogi wewnętrzne obsługujące zabudowę oraz kolejowe (tylko w Obszarze IV),
- pod tereny zieleni naturalnej, w tym nadrzecznej, wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.).

Zdecydowana większość ustaleń projektu planu miejscowego stanowi podtrzymanie obecnych tendencji w zagospodarowaniu terenów. Należy jednak podkreślić, że następuje to po przeprowadzeniu ich weryfikacji pod kątem zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, a także spójności z aktualnymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.

Przeanalizowano:

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W projekcie planu zostały uwzględnione:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez:

- odpowiednie zaplanowanie funkcji terenu w optymalnym miejscu, tj. zabudowy mieszkaniowej i usługowej w już częściowo zagospodarowanym rejonie, z szansą na wykształcenie prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z perspektywą ukształtowania racjonalnego układu dróg publicznych oraz obsługi przez sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- odpowiednie sąsiedztwo funkcji, sprawiające że zaplanowana zabudowa nie będzie

powodowała konfliktów społecznych, ponieważ uzupełnia istniejącą zabudowę o tożsame funkcje, albo tworzy nowe struktury w sposób niekontrowersyjny,

- wprowadzenie wskaźników urbanistycznych, takich jak wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna itp., a także ustalenie kolorystyki elewacji budynków, a także geometrii dachów, o parametrach podobnych do tych, które występują w otoczeniu, co pozwala stwierdzić, że planowana zabudowa będzie harmonijnie wpisywała się w istniejący krajobraz,
- wprowadzenie ustaleń z zakresu usytuowania, parametrów i formy ogrodzeń oraz nośników reklamowych.

- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez utrzymanie i rozwój obecnej funkcji obszaru oraz dostosowanie parametrów zabudowy terenów do funkcji i cech występujących w otoczeniu. W planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji i ukształtowania dachów budynków, a także planując gabaryty zabudowy korespondujące z istniejącą zabudową. Ponadto plan wprowadza ograniczenia dotyczące estetyki ogrodzeń (np. zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych), jak również ustala reguły sytuowania nośników reklamowych, w tym ograniczenie w ich lokalizacji oraz ich maksymalne gabaryty. Dla percepcji krajobrazu istotne jest również ustalenie zachowania powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa jest realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór przestrzeni.

W obrębie planu nie występują obszary i obiekty o wysokich walorach architektonicznych i krajobrazowych podlegające ochronie, w Studium zaś nie wyznaczono przestrzeni ogólnie dostępnych, wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - m.in. poprzez: ustalenie dla wszystkich jednostek terenowych minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w całej powierzchni każdej działki będącej przedmiotem inwestycji, wykluczenie lokalizowania większości przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), ustalenia dotyczące jakości wód, w tym zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych, a także ustalenia dotyczące jakości klimatu akustycznego - zgodnie z ustawą - Prawo ochrony środowiska. Ponadto ustala się zachowanie i ochronę istniejącego na obszarze objętym planem systemu urządzeń melioracji wodnych obejmującego rzekę Cienką i układ rowów melioracyjnych, z towarzyszącymi zbiornikami wodnymi.

Grunty rolne przeznaczone w planie pod zabudowę lub inne inwestycje nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – na obszarze objętym planem nie występują grunty klas I-III, dla których taka zgoda byłaby niezbędna w myśl przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Główne obszary leśne o istotnej wartości przyrodniczej i ekologicznej w rejonie miejscowości Jasienica zostały w Studium gminy wyłączone z pod zamierzeń urbanizacyjnych i pozostawione jako lasy. Na obszarze objętym planem znalazły się tylko mało znaczące tereny leśne z zabudową lub w otoczeniu zabudowy oraz niewielkie enklawy wśród terenów rolnych zakwalifikowane jako użytki leśne. W Studium takie lasy uznano za możliwe do zmiany przeznaczenia jako nieprzedstawiające istotnej wartości środowiskowej.

Dla takich lasów, w znacznym stopniu już częściowo przekształconych przez różne formy zainwestowania, przeprowadzono procedurę uzyskania odpowiednich zgód na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Na terenach, których dotyczy uchwała Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia planu, występują następujące obszary i obiekty ochrony przyrody:

- w Obszarze I (a właściwie na jego pograniczu z terenami miasta Tłuszcza) – obszar o szczególnych wartościach przyrodniczych tworzący lokalny korytarz ekologiczny rzeki Cienkiej, którego strefę ochrony – o szerokości 15 m od brzegu rzeki – ustala się w planie miejscowym, przeznaczając ten ciąg terenów wzdłuż rzeki pod zieleń naturalną z układem urządzeń wodnych, objęty zakazem wprowadzania przegród przestrzennych;

- w Obszarze IV - drzewa ustalone na podstawie przepisów odrębnych jako pomniki przyrody, głównie w ciągu przyulicznym w postaci alei drzew o wybitnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez ustalenia sporządzonego planu miejscowego było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Stwierdzono w niej brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez objęcie ochroną konserwatorską nieruchomości zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych (lub ich części w granicach planu) znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. W zakresie szeroko pojętych dóbr kultury i dziedzictwa kulturowego na terenach objętych planem są to jedyne obiekty kwalifikujące się do ochrony, ponieważ Jasienica jest miejscowością stosunkowo młodą, która własne dziedzictwo kulturowe zaczyna dopiero gromadzić.

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenie m.in.: ochrony klimatu akustycznego (j.w.), zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego i odprowadzania ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez przewody kanalizacyjne, zaopatrzenia budynków w ciepło wytwarzane w indywidualnych urządzeniach zasilanych z sieci gazowej lub opalanych paliwami węglowodorowymi o niskiej zawartości siarki przechowywanymi w zbiornikach, względnie wytwarzanego z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, natomiast nie dopuszcza się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi.

Na terenie objętym planem nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami, gdyż teren ten nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ani w obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, a także nie jest w szczególny sposób zagrożony pożarami ze względu na brak w sąsiedztwie stałych obiektów mogących stanowić źródło ognia, a także obiektów lub użytków łatwopalnych.

Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia ludzi w sporządzonym planie miejscowym zostało przeanalizowane, podobnie jak zakres wymagań ochrony środowiska w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Nie stwierdzono możliwości istotnego negatywnego oddziaływania planu na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Przewidziano w planie dodatkowe ustalenia, dotyczące konieczności dostosowania

terenów dróg publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych – przede wszystkim poprzez ułatwienia dla osób poruszających się na wózku lub mających trudności z chodzeniem, ułatwienia dla osób niedowidzących itp.

- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia dotyczące sytuowania nowej zabudowy, zwłaszcza o charakterze zwartym, w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy, a także w terenach wyposażonych w sposób dostateczny w urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe) oraz z dostępem do drogi publicznej, co powoduje, iż minimalizuje się nakłady finansowe związane z realizacją planu.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było również analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń przewidzianych w planie miejscowym jest ekonomicznie racjonalna.

- 7) **prawo własności** – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego aktualnej i oczekiwanej funkcji, w tym możliwie zgodnej z rodzajem prowadzonej działalności. W ustaleniach planu adaptowana jest istniejąca zabudowa znajdująca się na terenie objętym planem, a uwagi krytyczne, jakie wpłynęły do projektu planu od właścicieli gruntów, były sporadyczne. Nowe zagospodarowanie nie spowoduje również ograniczenia prawa własności na terenach sąsiednich.

- 8) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez planowane zastąpienie niektórych dotychczasowych przepisów dotyczących możliwości inwestowania na terenach obecnie objętych planem bardziej precyzyjnymi przepisami zgodnymi z oczekiwaniami właścicieli gruntów oraz lokalnej społeczności, a planowane przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową będzie służyło zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców otaczającego rejonu, przede wszystkim w zakresie handlu, podstawowych usług, oświaty, zdrowia i opieki społecznej.

- 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem miejscowym (obejmujące również ogólnodostępne drogi wewnętrzne zapewniające dostęp do zabudowy) oraz ustalenia dotyczące zasad rozbudowy infrastruktury technicznej, w tym nakaz obsługi obiektów budowlanych z gminnych systemów infrastruktury technicznej - poprzez istniejące i projektowane urządzenia i przewody infrastruktury technicznej wszystkich mediów, tj. wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu i łączności. Ustalono możliwość budowy, w tym rozbudowy istniejących, urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 10) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:

- zamieszczenie ogłoszenia w BIP i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Tłuszczu www.tluszcz.pl, a także na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz w prasie lokalnej, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica, o jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie wyznaczonym, a także o sposobie rozpatrzenia wniosków,

- wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego, poprzedzone ogłoszeniem w BIP, na stronie internetowej Urzędu i w miejscach jako poprzednio, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów oraz o możliwości składania uwag do tych dokumentów w określonym

terminie, a ponadto o miejscu i dacie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a na końcu o tym, w jaki sposób rozpatrywane będą uwagi.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko – ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Zarówno wnioski, jak i uwagi były zbierane w formie pisemnej, ustnie do protokołu oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej - bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym.

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, o których mowa w poprzednim punkcie niniejszego uzasadnienia. Do planu miejscowego Obszaru I złożono 3 uwagi, które zgodnie z trybem określonym w ustawie zostały rozpatrzone, tj. przeanalizowane i rozstrzygnięte na mocy postanowienia Burmistrza Tłuszcza, przy czym zostały one uwzględnione. Należy podkreślić, że w wyniku uwzględnienia uwag nie zaistniała potrzeba powtórnego uzgadniania bądź wykładania projektu planu do publicznego wglądu.

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z ujęcia wód podziemnych znajdującego się na terenie gminy poza obszarem objętym planem. Według analiz zasobność wód podziemnych nie ogranicza rozwoju gminy. Obecny stopień wykorzystania wód podziemnych jest niewielki. Nowe zainwestowanie wynikające z ustaleń uchwalonego planu może spowodować zwiększenie poboru wody w stosunku do stanu obecnego mieszczące się w skali całej gminy w granicach zupełnie bezpiecznych.

W zakresie jakości wody w sporządzonym planie ustalono ochronę wód podziemnych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych. Wprowadzono także ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, wyłącznie po ich wstępnym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów stałych, w zakresie którego – zgodnie z projektem planu - obowiązują przepisy odrębne z zakresu techniczno-budowlanego i dotyczące utrzymania czystości i porządku w gminach oraz wynikające z nich przepisy szczególne, przede wszystkim zintegrowany system gospodarki odpadami.

2. W sporządzonym planie nie występuje - ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze – problematyka obejmująca potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – brak takich potrzeb wyrażonych stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, potwierdzony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach terenu objętego projektem planu nie ma: terenów zamkniętych wymagających wyznaczenia stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania,

w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

3. Ustalając przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Stwierdzono, że zakres nowych ustaleń planistycznych zawarty w sporządzonym planie nie grozi istotnymi niepożądanymi konsekwencjami na analizowanym obszarze. Z danych zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż sporządzony plan spowoduje względnie niewielkie zwiększenie wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym zwłaszcza dróg. Według danych z prognozy oddziaływania na środowisko omawiany teren jest korzystny dla lokalizacji zabudowy, m.in. ze względu na budowę geologiczną, a także jakość środowiska (brak przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, większości zanieczyszczeń atmosferycznych). Ponadto nie jest on położony w obrębie obszarów szczególnie istotnych dla funkcjonowania środowiska - obszarów ochrony przyrody, czy lokalnych korytarzy ekologicznych (biologicznych, klimatycznych, hydrologicznych).

Nie przewiduje się również poważniejszych konfliktów społecznych będących skutkami realizacji tego planu. Wynika to z faktu, iż na przedmiotowym terenie już obecnie istnieje silna tendencja do realizacji zainwestowania zgodnego z dominującymi w planie rodzajami przeznaczenia terenu, a ustalenie jasnych i niebudzących wątpliwości reguł tej realizacji radykalnie ograniczy potencjalne konflikty.

4. W granicach przedmiotowego planu nie przewiduje się lokalizowania nowego rodzaju zabudowy w stosunku do tej, która już istniała na tym obszarze i była realizowana zgodnie z dotychczas obowiązującymi przepisami. W sporządzanym planie przewidziane jest głównie uściślenie parametrów nowej zabudowy. Teren objęty planem jest obecnie jeszcze słabo zurbanizowany, z przewagą niezainwestowanych gruntów rolnych, z niedostateczną siecią dróg i szczątkowym wyposażeniem w urządzenia infrastruktury technicznej, ale odznacza się znaczną dynamiką inwestycyjną. Ponieważ jednak ustalone w planie przeznaczenia terenów i przyjęte wskaźniki limitujące intensywność nowej zabudowy nie stwarzają na tym obszarze całkowicie nowej jakości, można ocenić, że realizacja planu nie będzie wymagać radykalnych przekształceń przestrzennych lub własnościowych, nie spowoduje bardzo wyraźnego zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego i konieczności wprowadzenia nowych tras dla publicznego transportu zbiorowego, nie będzie skutkowała koniecznością realizacji nowych istotnych elementów układu komunikacyjnego oraz mającej konsekwencje przestrzenne budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Przewiduje się więc, że przemiany w zagospodarowaniu obszaru objętego planem w ramach procesu realizacji planu nie będą następować w sposób nagły, skokowy, ale stopniowo (dominacja inwestycji indywidualnych o niewielkiej skali), co stanowi istotne zabezpieczenie przed raptownym pojawieniem się istotnych barier inwestycyjnych, a także znacząco zmniejszy też możliwość wystąpienia poważniejszych konfliktów społecznych.

W związku z powyższym w obrębie planu nie ustalano też dodatkowych rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

II. Zgodność z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - projekt planu

miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tłuszcz, przyjętej przez Radę Miejską w Tłuszczu uchwałą Nr XIV.211.2016 z dnia 13 września 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz.

Rada Miejska podejmując uchwałę o przystąpieniu do opracowania przedmiotowego planu swą decyzję oparła m.in. na analizie zasadności podjęcia prac nad tym planem. Była ona omówiona w części wprowadzającej do niniejszego uzasadnienia.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - analizując wpływ planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że realizacja ustaleń planu powinna mieć korzystny wpływ na budżet gminy. Powołując się na "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Jasienica" przekształcenia zagospodarowania wpłyną na zwiększenie intensywności zagospodarowania na analizowanym obszarze, co spowoduje wzrost dochodowości terenów, a w szczególności wpływów z podatku od nieruchomości. Poza wpływami z podatku od nieruchomości budżet gminy zasilą również wpływy z tytułu pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Głównymi wydatkami gminy z tytułu uchwalenia planu będzie natomiast realizacja infrastruktury technicznej oraz budowa dróg. Zakłada się jednak, że ponoszenie tych wydatków przez gminę praktycznie będzie następować stopniowo, w ciągu kilku lat, w zależności od skali i pilności potrzeb ponadto przyjmuje się, że na pokrycie części kosztów związanych z infrastrukturą techniczną uda się pozyskać dodatkowe źródła finansowania, w tym głównie z funduszy europejskich. Bilansując zyski i koszty należy się więc spodziewać, że w pierwszych latach od uchwalenia planu wpływy nie będą przewyższały sumy kosztów, jednak w późniejszym okresie od uchwalenia planu realizacja jego ustaleń będzie już przynosić korzyści.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 18 i 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu – Obszar I, zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiada aktualnym zapotrzebowaniom funkcjonalno-przestrzennym mieszkańców i pozwoli prowadzić na terenie objętym planem racjonalną i zgodną z obowiązującymi przepisami gospodarkę przestrzenną.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.