

UCHWAŁA NR XXII/168/2017

RADY GMINY AUGUSTÓW

z dnia 12 października 2017 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 14 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566), Rada Gminy Augustów uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów.

§ 2. Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego określają załączniki:

- 1) wieś Mazurki – Załącznik nr 1 (obszar obejmuje następującą działkę nr ew.: 46/16 wraz z fragmentem drogi publicznej w granicach obszaru);
- 2) wieś Janówka – Załącznik nr 2 (obszar obejmuje następujące działki nr ew.: 41/9, 72/2 i 72/5 wraz z fragmentem drogi publicznej w granicach obszaru);
- 3) wieś Żarnowo Pierwsze – Załącznik nr 3 (obszar obejmuje następujące działki nr ew.: 574, 575/9, 575/10, 575/7, 627/1, 637, 640, 641 wraz z fragmentami dróg publicznych w granicach obszaru);

§ 3. Plan miejscowy sporządzony będzie w skali 1:1000, 1:2000.

§ 4. Plan miejscowy winien zawierać pełny zakres rozstrzygnięć i ustaleń określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Augustów.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Zdzisław Chmielewski

Uzasadnienie do projektu planu miejscowego

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, ze zm.) Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Granice opracowania planu objęto :

L.p.	Miejscowość	Dziaka nr ew.
1.	Janówka	41/9, 72/2, 72/5
2.	Mazurki	46/16
3.	Żarnowo Pierwsze	574, 575/9, 575/10, 575/7, 627/1, 637, 640, 641,

W granicach obszarów objętych projektem przeważają tereny rolne oraz tereny istniejącą zabudową produkcyjną. W Mazurkach funkcjonuje przedsiębiorstwo pn. „Młynex” Dobkowsky ZPZ. Natomiast w Żarnowie Pierwszym funkcjonuje: Balt-Yacht Stocznia Jachtowa oraz Strabag Sp.z o.o.

Na analizowanym obszarze nie występują budynki użyteczności publicznej.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji planowanych inwestycji.

Głównym celem sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów jest stworzenie warunków formalno – prawnych dla:

- zapewnienia rozwoju obszaru zgodnie z kierunkami określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, zadaniami ochronnymi na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Doliny Rospudy”, Natura 2000 i obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Augustów;
- ustalenie przeznaczenia terenów oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, z uwzględnieniem ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych, określonych w ustawach i przepisach odrębnych;
- wyznaczenie obszarów rozwoju usług i produkcji, w tym składów i magazynów (zorganizowanej działalności gospodarczej), obszarów rozwoju zabudowy rozproszonej, obszarów rozwoju zabudowy zwartej.
- stworzenie podstaw prawnych do działania Specjalnej Strefy Ekonomicznej niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- udostępnienie części terenów przeznaczonych pod drogę krajową w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów gminy Augustów położonych w ciągu projektowanej drogi Nr S19 na inne cele; droga ta została już zrealizowana w innej lokalizacji - dot. miejscowości Mazurki;
- ograniczenie konfliktów przestrzennych;
- uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni;
- kształtowanie harmonijnego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego;
- uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków przez właścicieli nieruchomości.

Przewiduje się wypracowanie w planie takich rozwiązań, które będą mieściły się w ramach wyznaczonych przez Studium przeznaczeń, a ponadto będą uwzględniały istniejący stan zagospodarowania i uwarunkowania środowiskowe.

Plan miejscowy winien spełniać wymagania określone w szczególności:

- art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587),
- rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 roku w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125 z 2004 r., poz. 1309),

oraz w przepisach odrębnych.

Zakres czynności i prac planistycznych:

- zebranie materiałów wejściowych;
- wykonanie opracowania ekofizjograficznego i innych specjalistycznych;
- wykonanie inwentaryzacji urbanistycznej, syntezy uwarunkowań;

Uzasadnienie do projektu planu miejscowego

- rozpatrzenie wniosków do planu oraz opracowanie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu;
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu (w tym przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami projektu planu) oraz przeprowadzenie postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzenie uwag do projektu planu (ew. ponowienie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie);
- przygotowanie projektu planu do uchwalenia (przygotowanie materiałów stanowiących integralną część uchwały);
- skierowanie projektu planu do uchwalenia przez Radę Gminy Augustów wraz z pełną informacją o dokumentach planistycznych.

Problematyka ustaleń i rozwiązań planu wg przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy – w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla terenów inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po szczegółowym przeanalizowaniu wskazanego w uchwale intencyjnej obszaru, w szczególności kontekście zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów stwierdzono, że zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów w obszarze wskazanym w załącznikach do uchwały.

Celem planu jest stworzenie warunków formalno – prawnych służących utworzeniu Specjalnej Strefy Ekonomicznej, przy zachowaniu struktury funkcjonalno – przestrzennej tego obszaru Gminy oraz jej rozwoju.

Ustalenia przyszłego planu pozwolą na utrzymanie równowagi sąsiadujących ze sobą funkcji, a także umożliwią ochronę układu urbanistycznego i przestrzeni.

Zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 5) Wójt Gminy Augustów przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Augustów uchwalonego uchwałą Nr XIII/100/2016 Rady Gminy Augustów z dnia 30 czerwca 2016 roku.

Ponadto zgodnie z ww. przepisami przygotowane będą odpowiednie materiały geodezyjne oraz ustalony został niezbędny zakres prac planistycznych. Sporządzenie planu jest celowe i uzasadnione. W wyniku realizacji planu do budżetu gminy wpłyną dodatkowe dochody z tytułu podatku oraz opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów jest celowe i uzasadnione, a przygotowane odpowiednie materiały i ustalenia umożliwiają wszczęcie organizacyjnych,

Uzasadnienie do projektu planu miejscowego

formalnych i merytorycznych procedur sporządzania planu, po podjęciu przez Radę Gminy Augustów uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu.

Uchwała Rady Gminy Augustów w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów może skutkować wydatkami z budżetu Gminy, które znajdują pokrycie w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Augustów.

Szczegółowy zakres ponoszonych w przyszłości wydatków zostanie określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Specjalna Strefa Ekonomiczna” w gminie Augustów sporządzonej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu przestrzennego na etapie sporządzenia planu.

Opracowanie to będzie jednym z elementów dokumentacji prac planistycznych sporządzonej zgodnie z § 12 ww. rozporządzenia.

Plan miejscowy częściowo odblokuje tereny przeznaczone pod budowę drogi krajowej. Powstaną w tym miejscu inne funkcje zagospodarowania terenu – zgodnie z wolą właściciela nieruchomości. Ponadto plan miejscowy stworzy podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę w jego obszarze, a co za tym idzie zapewni utrzymanie ładu przestrzennego.