

Uchwała Nr LVII/253/2018
Rady Miejskiej w Mogielnicy
z dnia 12 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Mogielnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr LEX-I.4131.368.2017.RM Wojewody Mazowieckiego z dn. 2 stycznia 2018 r. oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Mogielnicy nr XV/69/2015 z dnia 26 sierpnia 2015 r.,

Rada Miejska w Mogielnicy
uchwała, co następuje:

§ 1

1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogielnica” o treści i w granicach oznaczonych na załącznikach do niniejszej uchwały, będących jej integralną częścią.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - tekst "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogielnica - Część I - Uwarunkowania"
 - 2) załącznik nr 2 - rysunek "Uwarunkowania rozwoju" – plansza zbiorcza, w skali 1: 25 000,
 - 3) załącznik nr 3 – rysunek „Struktura funkcjonalno – przestrzenna, dziedzictwo kulturowe” – plansza w skali 1:25 000
 - 4) załącznik nr 4 – rysunek „Układ drogowo - komunikacyjny” – plansza w skali 1:25 000
 - 5) załącznik nr 5 – rysunek „Analiza stosunków wodnych i środowiska przyrodniczego” – plansza w skali 1:25 000
 - 6) załącznik nr 6 – rysunek „Infrastruktura techniczna” – plansza w skali 1:25 000
 - 7) załącznik nr 7 - tekst "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogielnica - Część II – Kierunki ”
 - 8) załącznik nr 8 - rysunek "Kierunki rozwoju" – plansza zbiorcza, w skali 1: 25 000,
 - 9) załącznik nr 9 - rysunek "Struktura funkcjonalno - przestrzenna" – plansza zbiorcza, w skali 1: 25 000,
 - 10) załącznik nr 10 - rysunek "Dziedzictwo kulturowe i przyrodnicze" – plansza zbiorcza, w skali 1: 25 000,
 - 11) załącznik nr 11 - rysunek "Infrastruktura techniczna i komunikacyjna" – plansza zbiorcza, w skali 1: 25 000,
 - 12) załącznik nr 12 – sposób rozstrzygnięcia nieuwzględnionych uwag do projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogielnica”.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Mogielnica.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Jan Tkaczyk

UZASADNIENIE

Prace dotyczące sporządzanie dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy prowadzone były w trybie ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r., poz. 1073 t.j.). Podstawą formalną dla sporządzenia studium gminy Mogielnica jest Uchwała Nr XV/69/2015 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 26 sierpnia 2015 r. „w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogielnica”.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr LEX-I.4131.368.2017.RM Wojewody Mazowieckiego z dn. 2 stycznia 2018 r., które to unieważniło w całości uchwałę studium gminy, konieczne było wdrożenie procedury postępowania naprawczego obejmującego: wprowadzenie poprawek wynikających z rozstrzygnięcia nadzorczego oraz wyłożenie ponowne do publicznego wglądu. W związku z uwagami zawartymi w rozstrzygnięciu nadzorczym wprowadzono korekty do projektu studium, w szczególności: skorygowano i uściślono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, uściślono kierunki wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, uściślono zapisy szczególne dla terenów dotyczące obszarów zagrożonych powodzią – wyłączenie spod zabudowy zg. z ust. Prawo wodne.

Projekt przedmiotowego studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym przepisami ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 t.j.), ustawy z dn. 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 t.j.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu studium, wynikająca z powyższych przepisów prawa została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane. W ramach prac nad dokumentem wypełnione zostały również wymogi strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określone art. 46, 51, 54 ustawy z dn. 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 t.j.). W tym uzyskano uzgodnienie z zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz pozytywne opinie do projektu Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych, koncepcji i projektu studium uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. W obszarze gminy brak jest elementów związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Dokument studium był sporządzany w sposób uwzględniający zapewnienie udziału społeczeństwa oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzania etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 t.j.), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Dostęp do informacji o pracach nad dokumentem studium został zapewniony poprzez publikowanie w prasie i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej gminy Mogielnica ogłoszeń o zbieraniu wniosków do studium oraz w terminach: wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i zbierania uwag. Ponadto na etapie wyłożenia oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu został udostępniony projekt studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Udostępniono też tabelaryczny wykaz uwag złożonych do projektu studium, ze sposobem ich rozpatrzenia przez Burmistrza Gminy i Miasta Mogielnica, wraz z uzasadnieniami.

Ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz sam projekt studium zostały udostępnione w ustawowych terminach w miejscach zwyczajowo przyjętych, tj. w Urzędzie Gminy i Miasta Mogielnica.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogielnica jest podstawowym narzędziem regulującym zasady kształtowania polityki przestrzennej. Zaspokajanie i kreowanie potrzeb społeczności stanowi istotę polityki władz gminy, a celem niniejszego studium jest sprecyzowanie zasad tej polityki w zakresie przestrzennym. Decyzja o sporządzeniu nowego studium podyktowana jest identyfikacją znaczących zmian w uwarunkowaniach z zakresu ładu przestrzennego oraz zmian ustawowych, co skutkuje koniecznością określenia spójnej polityki przestrzennej dla całego obszaru gminy, uwzględniającej konieczność korekty niektórych decyzji strategicznych (podejmowanych kilkanaście lat temu w odmiennej sytuacji rynkowej, prawnej i przestrzennej), w związku z postępującym rozwojem przestrzennym i gospodarczym gminy oraz pojawieniem się nowych problemów i wyzwań, związanych m.in. z rozwojem infrastrukturalnym, przekształceniami społecznymi, gospodarczymi, przestrzennymi czy prawnymi.

Wyżej wymienione uwarunkowania powodują zmiany w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy, więc określenie poprzez Studium aktualnej polityki gminy, wskazującej kierunki rozwoju, jest niezbędne. Przeznaczenie terenów oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów zostały ustalone w dokumencie studium z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, a także w oparciu o analizy ekonomiczne, demograficzne, środowiskowe i społeczne. Przewidziano zachowanie w znacznej mierze istniejącego układu przestrzennego terenów wiejskich i miejskich, zachowanie i ochronę terenów zieleni i wód. W studium uwzględniono podstawowe walory gminy tj.: walory dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego, korzystne położenie geograficzne, klimat sprzyjający rolnictwu i rozwiniętą specjalizację sadowniczą, niski współczynnik bezrobocia, rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego i produkcji, możliwości rozwoju przestrzennego.

Całkowita powierzchnia obszaru gminy wynosi 141,65 km² (14 165ha). Tereny obecnie zainwestowane stanowią łącznie ok 7,9%, ogólnej powierzchni gminy (1 119ha), w tym powierzchnia zabudowana 2,6% (368 ha). W podziale administracyjnym gminy wyznaczono jedno miasto – Mogielnicę, będące ośrodkiem administracyjnym gminy oraz 38 sołectw.

Model rozwoju osadnictwa oparty został głównie o istniejący układ zabudowy o zbliżonej skali, skupionej wokół historycznych centrów poszczególnych miejscowości. Społeczno-administracyjnym centrum gminy pozostaje Mogielnica jako obszar skupiający ośrodki administracji, oświaty, służby zdrowia. Główne kierunki zmian opierają się przede wszystkim na dotychczasowej polityce przestrzennej gminy, tzn. na utrzymywaniu funkcji w oparciu o istniejące układy sieci osadniczych oraz szlaków komunikacyjnych, a co za tym idzie na ich naturalnym rozroście. Zakłada się wypełnienie istniejącego układu urbanistycznego oraz uzupełnianie zabudowy mieszkalnej wzdłuż szlaków komunikacyjnych z poszanowaniem krajobrazu otwartego i obszarów wartościowych przyrodniczo, w tym chronionych. Ogół terenów postulowanych do zabudowy mieszkalnej wynika ściśle z przeprowadzonych analiz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gminnych planów strategicznych – szczególnie dot. programu rozwoju i finansowania infrastruktury bytowej oraz prognoz demograficznych do ok. 2050 roku, wedle których określono maksymalne zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne tego typu wynoszące maks. 264,8 ha brutto. Nowymi terenami, które otwiera się pod uzupełnienie istniejącej struktury osadniczej są przede wszystkim rejon w sąsiedztwie miejscowości: Mogielnica, Izabelin, Michałowice, Stamirowice, Świdno, Borowe, Górki; oraz miejscowości o charakterze ulicowym: Wężowiec, Wólka Gostomska, Otałąż, Otałążka, Dalboszek.

Znaczące w kształtowaniu polityki przestrzennej na terenie gminy Mogielnica jest stworzenie warunków pod kątem rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych w rejonie miejscowości Kozietyły, Górki, Cegielnia i Brzostowiec. Priorytetem jest rozwój funkcji przetwórstwa rolno-spożywczego i produkcji, upatrując w tej gałęzi szanse na ożywienie gospodarcze gminy – głównie w oparciu o już istniejące zakłady lub obiekty infrastrukturalne, m.in. zdezaktywowane składowisko odpadów w Wężowcu. Zaplanowano też zachowanie i rozbudowę istniejących kopalni piasku w Brzostowcu, na podstawie prawomocnych koncesji, zobowiązując do rekultywacji odkrywek po zakończeniu procesu wydobywczego.

W zakresie gabarytów zabudowy przyjęto minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, które nawiązują do dotychczasowej polityki przestrzennej gminy Mogielnica.

W Studium określono również problemy związane z ochroną środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez uwzględnienie istniejących form ochrony przyrody (rezerwat przyrody Tomczyce, Obszar Natura 2000 OSO „Dolina Pilicy” PLB140003, Obszar Natura 2000 OZW „Dolina Dolnej Pilicy” PLH140016, Obszar Chronionego Krajobrazu „Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki”, pomniki przyrody). Zaproponowano ustalenia dążące do zachowania i renaturalizacji układu hydrologicznego gminy, a także ustanowienie nowych użytków ekologicznych. Na polu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury podjęto w studium działania będące wynikiem uwzględnienia charakterystycznych zasobów dziedzictwa kulturowego, takich jak m.in.: zespoły pałacowo-parkowe i dworsko-parkowe, historyczny układ urbanistyczny Mogielnicy i układy ruralistyczne - kościoły, cmentarze i inne zabytki, w tym archeologiczne.

Do projektu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Mogielnica, wyłożonego ponownie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: 14 lutego 2018 r. do 08 marca 2018 r., z terminem wnoszenia uwag upływającym dn. 30 marca 2018 r., nie wpłynęły uwagi (Załącznik nr 12 część II do uchwały).

Projekt studium spełnia wymogi obowiązujących przepisów oraz uwzględnia wymogi zawarte w orzeczeniu nadzorczym Wojewody Mazowieckiego i podlega uchwaleniu. Ustalenia Studium, jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnią planowy rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, ochronę interesów publicznych i zwiększenie skuteczności administracji w tej sferze.