

UZASADNIENIE

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla dzielnicy przemysłowej, część I

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr VI/32/2024 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 10 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla dzielnicy przemysłowej, część I.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice opracowania objęto część dzielnicy przemysłowej miasta, w rejonie ulicy Przemysłowej. Ogólna powierzchnia terenów objętych planem wynosi ok. 13 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

W prowadzonej procedurze planistycznej nie wprowadza się zmian w zakresie uchwalone rysunku planu, ani nie przeprowadza się zmian przyjętego w obowiązującym planie przeznaczenia terenów. Celem podjęcia procedury planistycznej na rzecz zmiany planu obowiązującego są utrudnienia w realizacji zamierzonej inwestycji budowlanej na terenie 1U-P. Określony w § 15 pkt 3 lit. b przedział dopuszczonego nachylenia połaci dachowych uniemożliwia dostosowanie potrzeb technologicznych projektowanego budynku produkcyjnego do tych ustaleń. Odstąpienie od zmiany planu spowodowałoby zaniechanie projektowanej inwestycji.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W obszarze planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla dzielnicy przemysłowej, część I, przyjęty Uchwałą Nr LXVI/504/2024 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 29 lutego 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2024 r., poz. 3073).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W południowej części opracowania znajduje się zakład przemysłowy, związany z przetwórstwem spożywczym. Stan zagospodarowania tej części opracowania jest dobry, zarówno w zakresie istniejącej zabudowy, jak i zagospodarowania działki budowlanej, na której ta zabudowa jest posadowiona. Stan architektoniczno – przestrzenny zabudowy produkcyjnej jest dobry, bez udziału obiektów w złym stanie technicznym, dewaloryzujących przestrzeń. Północna część opracowania nie jest jeszcze zabudowana. W tej części dominują tereny otwarte, które w obecnym stanie zagospodarowania mają charakterystyki nieużytków, przygotowanych do działań inwestycyjnych.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Maków Mazowiecki

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki zostało uchwalone na Uchwałą XXVI/204/2001 Rady Miejskiej w Makowie

Mazowieckim z 15 lutego 2001 r. i kompleksowo zaktualizowane w 2012 r. (Uchwała nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z 4 października 2012 r.) . Kierunki rozwoju miasta po aktualizacji studium spełniają zasadnicze zapotrzebowanie miasta, wynikające z uwarunkowań jego rozwoju. Cele inwestycyjne miasta wymusiły jednak konieczność kolejnych zmian kierunków rozwoju dla kilkunastu wybranych obszarów, w tym pokrywających się z terenami objętymi sporządzanym planem miejscowym. W ostatniej zmianie studium (przyjętej Uchwałą Nr LXV/497/2024 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 30 stycznia 2024 r) tereny objęte jego granicami zostały zakwalifikowane w całości do strefy funkcjonalno – przestrzennej:

PU2 - obiekty produkcyjne, zabudowa usługowa, składy i magazyny oraz urządzenia fotowoltaiczne, w tym wytwarzające energię o mocy przekraczającej (400–kW 500 kW)5.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa (w terenach objętych 5 zmianą studium składy i magazyny oraz urządzenia fotowoltaiczne, w tym wytwarzające energię o mocy przekraczającej 500 kW mogą stanowić podstawowe przeznaczenie terenów realizowane odrębnie lub połączone na jednym terenie z zabudową usługową i produkcją)5,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:

- składy i magazyny, z zakazem składowania towarów sypkich poza magazynami,
- urządzenia fotowoltaiczne, w tym wytwarzające energię o mocy przekraczającej (400 kW 500 kW)5,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- w terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- (w terenach objętych 5 zmianą studium dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej, niezbędnych do prowadzenia procesów technologicznych w produkcji przemysłowej, w tym i indywidualnych ujęć wody.)5

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	70% działki budowlanej (w terenach objętych 5 zmianą studium 85% powierzchni działki budowlanej)5
maksymalna intensywność zabudowy	2,5 (w terenach objętych 5 zmianą studium 3,5)5
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10% działki budowlanej (w terenach objętych 5 zmianą studium 5% powierzchni działki budowlanej)5
maksymalna wysokość zabudowy	15 m (w terenach objętych 5 zmianą studium 18 m)5
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m2
minimalne wskaźniki parkingowe	• dla usług - 30 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy • dla usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 15 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych

Prowadzona zmiana planu pozostaje bez wpływu na kierunki polityki przestrzennej gminy określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki. Szczegółowe zmiany ustaleń planu nie są przedmiotem studium i nie powodują naruszenia jego ustaleń.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wprowadzane zmiany planu nie skutkują zmianą przyjętych w planie obowiązującym wymagań ładu przestrzennego oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju. W strukturze miasta w audycie krajobrazowym, przyjętym Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r., nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych ani granic występowania lokalnych form architektonicznych. W audycie część obszaru miasta objęta obowiązującym planem znalazła się w wyodrębnionym typie krajobrazu 14-318.64-064 (krajobraz 6- wiejskie, podtyp 6D - Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości), dla którego w audycie wskazano rekomendacje krajobrazowe. Dotyczą one kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, co przekłada się na poniższe wytyczne:

- prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej,
- gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych,
- zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
- ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",
- współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje,
- ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

- wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Forma przeznaczenia terenów w obowiązującym planie miejscowym uniemożliwia zastosowanie większości wymienionych powyżej rekomendacji krajobrazowych.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Zmiana planu nie wprowadza korekt planu obowiązującego w zakresie ustaleń wskazanych w nim dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 "Subniecka Warszawska", w granicach, w granicach którego znajduje się obszar zmienianego planu. Zakres zmiany planu nie powoduje skutków wymagających zmiany przeznaczenia gruntów, regulowanych przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82)

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

Zmiana planu nie obejmuje zmiany ustaleń planu obowiązującego w zakresie obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej. W granicach obowiązującego planu nie identyfikuje się obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Zmiana planu nie obejmuje zmiany ustaleń planu obowiązującego w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów ze względu na ochronę zdrowia i mienia ludzi oraz nie wprowadza zmian w zakresie ustaleń dotyczących udogodnień dla osób niepełnosprawnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Zakres zmiany planu nie ma wpływu na walor ekonomiczny przestrzeni i nie powoduje skutków finansowych dla miasta.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami stanowią w całości własność osób prywatnych. Zmiana planu nie powoduje ingerencji w istniejącą własność w obowiązującym planie.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Zakres przeprowadzonej zmiany planu nie ma wpływu na określenie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Zakres przeprowadzonej zmiany planu nie ma wpływu na potrzeby interesu publicznego.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

Zmiana planu nie powoduje zmiany ustalonych w obowiązującym planie zasad rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwią realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji

elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Miasta Maków Mazowiecki sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Powiatowej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 14).

W sporządzanym projekcie planu nie wprowadza się zmian w zakresie ustalonego w planie obowiązującym zakazu lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

12. Uwzględnienie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt. 15).

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej miasta Maków Mazowiecki wskazanymi w studium obszar opracowania położony jest poza granicami obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Studium kierunkuje obszar opracowania do rozwoju inwestycji budowlanych, związanych z rozwojem strefy gospodarczej miasta.

13. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Zmiana może spowodować przyspieszenie procesów inwestycyjnych przewidzianych w planie obowiązującym.

14. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Zmiana planu nie ma bezpośredniego przełożenia na wykorzystanie transportu zbiorowego i nie ma wpływu na transportochłonność układu przestrzennego określonego w planie obowiązującym.

15. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

Zmiana planu nie powoduje zmiany ustaleń planu obowiązującego dotyczących komunikacji pieszej i rowerowej.

16. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny objęte granicami planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych miasta Maków Mazowiecki.

17. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Szczegółowość wprowadzanych zmian do ustaleń planu obowiązującego wyklucza odniesienie się do wniosków uwzględnionych w przyjętej w 2024 r. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

18. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Zakres zmiany planu obowiązującego nie będzie miał wpływu na budżet miasta, zarówno po stronie dochodów jak również kosztów. Jedynym oddziaływaniem może być przyspieszenie inwestycji, co w przyszłych latach może skutkować wzrostem dochodów budżetowych pochodzących z podatków od budynków i gruntów.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- 1) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- 2) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- 3) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania, w tym Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dniar. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).