

Rada Gminy Pomiechówek

UCHWAŁA Nr X/41/07
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 26.06.2007r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Gminy Pomiechówek etap I wieś Błędowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Pomiechówek uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje przedstawioną przez Wójta Gminy Pomiechówek analizę zasadności do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Gminy Pomiechówek etap I wieś Błędowo i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Postanawia przystąpić do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Gminy Pomiechówek, etap I wieś Błędowo zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/105/2003 Rady Gminy w Pomiechówku z dnia 22.10.2003r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 314, poz. 9957 w dniu 18.12.2003r.) dla obszaru w granicach oznaczonych na załączniku graficznym nr 2 do uchwały literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A i kolorem żółtym.

§ 3.

Przedmiotem opracowania, o którym mowa w § 2 jest zmiana przeznaczenia działek rolnych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami i dostosowanie zapisów planu do obowiązującego stanu prawnego.

§ 4.

Plan powinien być sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

§ 5.

Uchyła w całości Uchwałą Nr VIII/35/07 Rady Gminy Pomiechówek dnia 25 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Błędowo gmina Pomiechówek.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega podaniu do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty.


Wójt Gminy Pomiechówek

Uzasadnienie

do uchwały nr ...X.../.../07

Rada Gminy Pomiechówek

Rady Gminy Pomiechówek

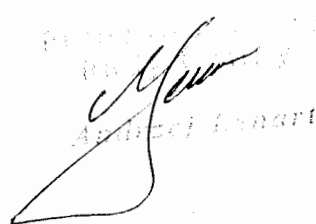
z dnia ...26.06.2007r.

Po przyjęciu analizy zasadności do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Gminy Pomiechówek etap I wieś Błędowo i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia zmiany planu jest zasadne.

Przyczyni się to do uporządkowania obszaru inwestycyjnego, uzupełni i przygotuje tereny pod inwestycje mieszkaniowe.

Tym samym stworzy możliwość zwiększenia wpływów finansowych do budżetu gminy z podatków.

Uchylenie w całości Uchwały Nr VIII/35/07 Rady Gminy Pomiechówek dnia 25 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Błędowo gmina Pomiechówek wynika z błędów formalno-prawnych powodującym brak możliwości wykonania tej uchwały przez Wójta Gminy Pomiechówek.


Andrzej Lisart

**Analiza zasadności do sporządzenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gruntów Gminy Pomiechówek etap I wieś Błędowo i
stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.**

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ.

Analizowany obszar obejmuje działki rolne od nr ewid. 52/51 do nr ewid. 52/67, część działki nr ewid. 52/74, działki od nr ewid. 52/75 do nr ewid. 52/91, działkę nr ewid. 52/45, działki od nr ewid. 52/99 do nr ewid. 52/259 i działkę nr ewid. 52/263 położone we wsi Błędowo, Gm. Pomiechówek i zajmuje powierzchnię około 31 ha.

Granice opracowania zostały określone na załączniku graficznym nr 2 do uchwały.

II. WNIOSKI O ZMIANĘ PLANU.

Wnioski o zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne wpłynęły od właścicieli gruntów.

III. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKACJA TERENU.

Omawiany obszar to grunty rolne, podzielony na działki o zróżnicowanej powierzchni. Obecnie nie jest na nim prowadzona działalność rolnicza.

Ze względu na melioracje podniesiono klasyfikację użytków rolnych.

Użytki rolne klasy IVa i IVb zajmują po około 9 ha, grunty klasy IIIb zajmują około 6,7 ha, grunty klasy V zajmują ponad 7,7 ha, a rowy ponad 0,5 ha.

Występują tutaj gleby pochodzenia mineralnego: A – gleby biellicowe i pseudobiellicowe, B – gleby brunatne właściwe.

Szczegółowe zestawienie powierzchni działek, klasy użytków i własności sporządzono w formie tabeli na podstawie wypisów z rejestru gruntów Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Mazowieckim według stanu z dnia 15-06-2007r. i dołączono do analizy – załącznik nr 1.

Zgodnie z uchwałą Nr XIX/162/2000 Rady Gminy w Pomiechówku z dnia 29.12.2000r. grunty klas IV, IVa i IVb wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zostały objęte ochroną i wyłączenie w/w gruntów z produkcji rolnej lub leśnej na cele nierolnicze i nieleśne może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) art. 6 ust. 1 na cele nierolnicze i nieleśne można

przeznaczyć przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 powyższej ustawy przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III, jeżeli ich zwarty obszar przekracza 0,5 ha wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa Gospodarki Żywnościowej, gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha i gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha – wymaga uzyskania wojewody wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Według informacji, Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Oddział w Warszawie, Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim, zawartych w piśmie z dnia 11.04.2002r. obszar objęty analizą w większości jest zmeliorowany.

Drenowanie gruntów rolnych wykonane zostało na koszt Skarbu Państwa w latach 1991-1997. Po zakończeniu robót i obliczeniu powierzchni zmeliorowanej poszczególnych działek ich właściciele obciążeni zostali częściową odpłatnością za wykonaną meliorację.

Zmiana użytkowania gruntów drenowanych pod inną działalność gospodarczą lub pod zabudowę może spowodować zniszczenie urządzeń drenarskich nie tylko na konkretnej działce, ale też może uniemożliwić ich funkcjonowanie w znacznej części całego obiektu. Dlatego wykonywanie robót wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, sposób zagospodarowania terenu objętego analizą wymagać będzie na etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zagospodarowania ustalenia warunków na jakich może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

Ze względu na płytkie występowanie urządzeń drenarskich i warunki glebowe postuluje się o wprowadzenie zakazu budowy budynków podpiwniczonych.

Budowa fundamentów budynków oraz infrastruktura techniczna związana z budynkiem wymagać będzie przebudowy urządzeń drenarskich co w efekcie przełoży się na wzrost kosztów budowy ponoszonych przez inwestorów.

IV. STAN WŁADANIA.

Wnioskowane grunty stanowią własność prywatną.

V. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH.

Na obszarze całej wsi od dnia 2 stycznia 2004r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów Gminy Pomiechówek etap I wieś Błędowo

zatwierdzony Uchwałą Nr XI/105/2003 Rady Gminy w Pomiechówku z dnia 22.10.2003r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 314, poz. 9957 z dnia 18.12.2003r.).

Działki wnioskowane do odrolnienia zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu położone są na terenie rolnym oznaczonym symbolem C1 R, na którym obowiązuje zakaz zabudowy poza pasem zabudowy wyznaczonym wzdłuż drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KZ i zakaz ten nie dotyczy istniejących siedlisk rolniczych.

VI. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ.

Głównym założeniem zmiany miejscowego planu jest zmiana dotychczasowego statusu działek rolnych na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne z usługami i dostosowanie zapisów planu do obowiązującego stanu prawnego.

Materiały sporządzone w trakcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gruntów Gminy Pomiechówek etap I wieś Błędowo należy uznać za podstawowe materiały wyjściowe dla projektu zmiany miejscowego planu.

VII. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek zatwierdzona uchwałą nr XXVIII/207/05 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 13.07.2005r. w odniesieniu do obszaru analizowanego projektuje teren pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami.

Z uwagi na zgodność projektowanego terenu do sporządzenia zmiany miejscowego planu z ustaleniami w studium, nie zachodzi konieczność zmiany Studium przed uchwaleniem zmiany planu w celu doprowadzenia do zgodności z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 20 ust. 1 zmiana planu miejscowego będzie mogła być uchwalona jako zgodna ze zmianą studium uwarunkowań przestrzennego i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Granice obszaru proponowanego do objęcia zmianą planu pokazano na wyrysie ze studium i załączono do analizy jako załącznik nr 2.

VIII. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU.

Stwierdzam potrzebę podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów Gminy Pomiechówek etap I wieś Błędowo w oparciu o art. 14 ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyczyni się to do uporządkowania obszaru inwestycyjnego, uporządkowania układu komunikacyjnego obsługującego istniejące działki i przygotowania terenów pod inwestycje.

IX. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.

Obszar opracowania: zgodnie z pkt. I analizy.

Zakres merytoryczny: Projekt zmiany planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu i rysunku planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Materiały geodezyjne: Mapy geodezyjne niezbędne do opracowania zmiany planu zostaną pozyskane przez we własnym zakresie lub zlecone w ramach umowy wykonawcy planu.

Środki finansowe: Środki na realizację zmiany miejscowego planu są zarezerwowane w budżecie gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy
Andrzej Janart

