

WÓJT GMINY ŻABIA WOLA

UZASADNIENIE

Sporządzone zgodnie z art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach na oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Nowa Bukówka (139/6, 142/4, 147/4, 143/4, 143/5, 143/3, 148/1, 148/2, 288, 289, 290, 146/1, 150/2, 150/3, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 152, 153).

I. Informacje o udziale społeczeństwa w opracowywaniu dokumentów:

1. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Żabiej Woli dnia 8 marca 2007r, w Biuletynie Informacji Publicznej i w prasie („Nasz Dziennik” dnia 8 marca 2007r). W terminie 21 dni od ukazania się ogłoszenia zbierano wnioski do planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

2. Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Nowa Bukówka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Żabiej Woli dnia 6 marca 2009r, w Biuletynie Informacji Publicznej i w prasie („Nasz Dziennik” dnia 6 marca 2009r). Projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 marca 2009 roku do 16 kwietnia 2009 roku w siedzibie Urzędu Gminy Żabia Wola. W terminie do dnia 7 maja 2009 roku można było wnosić uwagi.

3. Dyskusja publiczna, dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu została przeprowadzona w dniu 02.04.2009r. Protokół z dyskusji został sporządzony w dniu 2 kwietnia 2009r.

4. W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmujący fragment miejscowości Nowa Bukówka wpłynęły cztery uwagi. Zostały one rozpatrzone w dniu 27 maja 2009 roku co odnotowano w sporządzonym protokole. Jedną uwagę rozpatrzono w całości pozytywnie, trzy uwagi rozpatrzono w całości negatywnie.

II. Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jaki sposób zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa:

Do przedmiotowego projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły cztery uwagi i zostały rozpatrzone następująco:

- Nieuwzględniono uwagi właściciela działek 148/1, 147/4, 142/4, 143/3 w sprawie wyznaczenia w projekcie planu maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy i utwardzenia terenu (1P) w stosunku do powierzchni działki na poziomie min. 85%. Projekt planu przewiduje 70%.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Żabia Wola w strefie PU1, w której zlokalizowane są w/w działki powierzchnia zabudowana została ustalona na poziomie max 60% z uwagi na

obowiązujący plan, który nie precyzował powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowanej, określał tylko intensywność zabudowy (0,6).

W projekcie planu zwiększono maksymalną wielkość powierzchni zabudowy i utwardzenia w stosunku do powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę na poziomie 70%. W związku z powyższym i tak zwiększono już maksymalną wielkość powierzchni zabudowy i utwardzenia w stosunku do zapisów studium.

Zwiększenie powierzchni zabudowanej do 85% skutkować może niezgodnością planu z ustaleniami studium, co wiąże się ze stwierdzeniem nieważności uchwały Rady Gminy.

Szczegółowe zasady, które zostały przyjęte w projekcie planu ustalające: minimalną powierzchnię działki, maksymalną wysokość obiektów budowlanych, procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni ogólnej działek, nieprzekraczalne linie zabudowy, szerokość dróg itp. mają na celu zachowanie ładu przestrzenno – funkcjonalnego.

- Nieuwzględniono uwagi właściciela działek 148/1, 147/4, 142/4, 143/3 dotyczącej dopuszczenia możliwości wydzielenia dróg wewnętrznych (w odniesieniu do terenu oznaczonego 1P), które będą miały bezpośrednie połączenie z drogą krajową (KDSp).
Od kilku lat trwają prace nad dostosowaniem drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej, która ma ograniczoną dostępność dla ruchu lokalnego. Zgodnie z warunkami technicznymi dotyczącymi dróg publicznych zabrania się zjazdów na drogę klasy ekspresowej (S) a nawet niemożliwe są skrzyżowania drogi klasy S z drogami lokalnymi niższych klas. W związku z powyższym niemożliwe jest uwzględnienie uwagi dotyczącej połączenia dróg wewnętrznych z drogą ekspresową.
- Nieuwzględniono uwagi właściciela działek 148/1, 147/4, 142/4, 143/3 dotyczącej zmniejszenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z 10% do 5% a także terminu ustalenia przedmiotowej opłaty.
Zgodnie z art. 36 pkt 4 wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Rada Gminy w Żabiej Woli ustanowiła w obowiązujących planach miejscowych jak również w nowych projektach planów stawkę na poziomie 10%. Przedmiotowa opłata jest dochodem własnym gminy. Z uwagi na powyższe nie znajduję uzasadnienia, aby stawka procentowa uległa zmniejszeniu.
Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę planistyczną.
Przedmiotowa ustawa określa sposób i czas, w jakim będzie dokonana wycena wzrostu wartości nieruchomości, ale nie nakłada obowiązku określania ich w uchwale Rady Gminy.
- Uwzględniono uwagi właściciela działek 148/1, 147/4, 142/4, 143/3 dotyczącej wprowadzenia innej niż zerowa stawki procentowej dla terenów oznaczonych symbolem KDSp, KDLp, KDp, E. Dla terenów oznaczonych przedmiotowymi symbolami stawka procentowa będzie wynosiła 0,1%.

WÓJT GMINY ŻABIA WOLA
HALINA WAWRUCH