

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO PRZY ULICY OFICERSKIEJ 4 W WIŚNIOWEJ GÓRZE

• PROJEKT PLANU •

- ETAP: DRUGIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego przy ulicy Oficerskiej 4 w Wiśniowej Górze

Umowa: Nr RGP.272.6722.2.139.2016 z dnia 5 października 2016 r.

Zamawiający: Gmina Andrespol

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska
- uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90
- członek b. Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie - WA-095

- grudzień 2017 r. -

UCHWAŁA
RADY GMINY ANDRESPOL
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Oficerskiej 4 w Wiśniowej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XXIII/219/16 Rady Gminy Andrespol z dnia 20 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Oficerskiej 4 w Wiśniowej Górze oraz uchwałą Nr XLIII/419/17 z dnia 28 września 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIII/219/16, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrespol – Rada Gminy Andrespol uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Oficerskiej 4 w Wiśniowej Górze, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Andrespol;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,20 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;

- 5) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w §1 pkt 1 uchwały;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Andrespol.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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;
 - 2) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i dziedzictwa kulturowego;
 - 3) terenów z zakazem zabudowy;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust 1. mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenie określające podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenu: **U** – teren zabudowy usług zdrowia, oświaty, sportu i turystyki.

Rozdział 2

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
 - 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 9.

§ 8. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia § 9 w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej np. trafostacji, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

3. Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego zgodny lub prostopadły do istniejących granic działek podlegających podziałowi.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem

- § 9. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług zdrowia, oświaty, sportu i turystyki,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – garaże i budynki gospodarcze,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni;
 - 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,2,
 - maksymalny: 1,0;
 - f) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych,
 - g) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:

- zabudowa usługowa nieprzekraczająca 10 m,
- zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
- b) dachy:
 - dla zabudowy usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy płaskie;
- c) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- d) zakaz realizacji obiektów o wysokości powyżej 10 m n.p.t. i budowli o wysokości powyżej 20 m n.p.t.;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
 - a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 m²;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się: dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu.

2. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej, ulica Oficerska, znajdującej się poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość dróg wynoszącą co najmniej 6 m,
- 2) realizację dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych,
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;

- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do ziemi;
- 3) możliwość korzystania ze zbiorników bezodpływowych, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej.

§ 13. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 15. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia, przebiegającej poza obszarem objętym planem;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych powyżej 40 kW.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, w oparciu o przepisy odrębne.

§ 17. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 19. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego U na 30 %, za wyjątkiem gruntów stanowiących własność Gminy.

§ 20. Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXXII/340/05 z dnia 12 kwietnia 2005 r.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Andrespol.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Andrespol

Uzasadnienie

do Uchwały nr Rady Gminy Andrespol z dnia w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
przy ulicy Oficerskiej 4 w Wiśniowej Górze

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Oficerskiej 4 w Wiśniowej Górze i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

2. 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

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 9 ust. 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w § 9 ust. 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 9 ust. 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, terenów leśnych, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, zabytki – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. Nie zawiera również ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 9 ust. 2 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 9 ust. 1 pkt 2g.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w § 9 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenu nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 19 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %, za wyjątkiem gruntów stanowiących własność Gminy.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu nie wskazuje terenów jako przestrzeni publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą, telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczególności prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,

- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

W dniu 9 marca 2017 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie prowadzona jest dalsza procedura tzn. uzgadnianie i opiniowanie projektu planu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 11 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie poprzez zmianę przeznaczenia terenu gminnego z obecnie wskazywanego jako usługi turystyki, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna (w obowiązującym planie miejscowym) na cele usługowe. Projekt planu uwzględnił zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol.

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Tereny przeznaczone do sytuowania zabudowy wyznaczone zostały w obszarze i są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Andrespol. Planowana zabudowa usługowa pozwoli na realizację planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Obszar ten powiązany jest z istniejącą drogą publiczną, ulicą Oficerską.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XXIII/219/16 z dnia 20 czerwca 2016 r., oraz uchwały Nr XLIII/419/17 z dnia 28 września 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIII/219/16) zbieżne jest z „Analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” przyjętą Uchwałą Nr LXVIII/552/10 Rady Gminy Andrespol z dnia 11 października 2010 r.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy, a także ze sprzedaży działek gminnych. Gmina nie będzie ponosić kosztu budowy dróg publicznych oraz kosztu budowy infrastruktury technicznej.