

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Drobinie z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kuchary Kryski

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Drobinie uchwałą Nr L/428/2018 z dnia 28 września 2018 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kuchary Kryski.

Przedmiotowy obszar składa się z działki o nr 79 oraz fragmentu drogi wewnętrznej położonej na działce nr 78. Obie nieruchomości znajdują się w obrębie Kuchary Kryski, bezpośrednio przy północnej granicy administracyjnej Gminy, oddzielającej ją od gminy Raciąż. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem to ok. 2,5 ha. Stanowi on część dawnego obiektu wojskowego – posterunku radiolokacyjnego położonego obecnie po dwóch stronach granicy pomiędzy gminami Drobin i Raciąż. Analizowany obszar należy do prywatnego właściciela, który prowadzi w jego obrębie strzelnicę. Teren zagospodarowany jest w sposób charakterystyczny dla tego typu obiektów. Znajduje się na nim niewielki, parterowy budynek oraz budowle ziemne – wały. Z trzech stron teren oddzielony jest od gruntów rolniczych zadrzewieniami. Wzdłuż południowo – zachodniej granicy obszaru biegnie droga wewnętrzna łącząca drogę powiatową nr 2994W z miejscowością Druchowo (gm. Raciąż, pow. płoński). W sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości występują głównie: pola uprawne oraz zabudowa zagrodowa.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie określonym w ww. uchwale było podyktowane m.in. wnioskiem mieszkańców miejscowości. Konieczność opracowania przedmiotowego dokumentu uzasadniona została potrzebą właściwego kształtowania ładu przestrzennego miejscowości, zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wykluczenia rozwoju funkcji, potencjalnie uciążliwych dla środowiska i mieszkańców oraz kolizyjnych z funkcjami, do których pełnienia obszar jest predysponowany. Powyższe postulaty stanowią jednocześnie cele opracowania przedmiotowego dokumentu.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Miasta i Gminy Drobin dokonał analizy dotyczącej przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin. W wyniku analizy stwierdzono, że zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz że przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 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*. Poszczególne jej etapy zostały zrealizowane w następujący sposób:

- Burmistrz Miasta i Gminy Drobin w dniu 11 stycznia 2019 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 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* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie do dnia 6 lutego 2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie, ul. Marszałka Piłsudskiego 12, 09-210 Drobin. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie nie wpłynął żaden wniosek;

- Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje;
- W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 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*, dnia 2019 r. Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:
 - a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie, a także w postaci elektronicznej: opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 2019 r. jako końcowy termin ich składania;
 - b) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
 - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 2019 r.

W dniu 2019 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Miasta i Gminy nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 2019 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 2019 r. do 2019 r. do Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie nie wpłynęła żadna uwaga;

- Radzie Miejskiej w Drobinie przedstawiono do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kuchary Kryski*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu oraz załącznikiem nr 2 stanowiącym rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu.

Ze względu na brak w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odstąpiono od rozstrzygania o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uchwalenie planu przez radę gminy może nastąpić po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W celu stwierdzenia ww. zgodności dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin*, przyjętej uchwałą Nr L/418/2018 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 września 2018 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w *zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin* dla terenu objętego planem wskazano funkcje:
 - a) tereny zabudowy usługowej (U),
- 2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia:
 - a) teren obiektów sportowych (ST),
 - b) teren drogi wewnętrznej (KDW).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Kuchary Kryski* nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin, przyjętej uchwałą Nr L/418/2018 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 września 2018 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w ich obrębie;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów; zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz instalacji do obróbki metali żelaznych i parków rozrywki związanych z bronią i strzelectwem; ograniczeń w lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska; wymogów w zakresie ochrony przed hałasem; wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi; poprzez ustalenie strefy zieleni zapewniającej zachowanie roślinności rosnącej wzdłuż granic nieruchomości;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji inwestycji zaspokajających potrzeby właścicieli nieruchomości położonych w obszarze oraz mieszkańców gminy;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w obszarze objętym planem, w tym stworzenie warunków dla rozwoju sieci wodociągowej i telekomunikacyjnej, oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie: możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany; możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz 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*, w formie

- ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Drobin,
- b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 2019 r. do 2019 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 2019 r.,
 - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miasta i Gminy w Drobinie;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ponadto, dla potrzeb projektu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy - prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu. Zakres sporządzonego dokumentu jest również zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przy sporządzaniu projektu planu organ uwzględnił zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Miasta i Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – rozwój zagospodarowania terenu przewiduje się w obszarze posiadającym pośredni dostęp (poprzez drogę wewnętrzną) do dróg publicznych, w granicach wskazanego w Studium obszaru przewidzianego pod zabudowę; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru obiektami sportowymi;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem stanowi niewielki fragment gminy, na którym nie wyznaczono terenów dróg publicznych. Jest on jednak położony w ich sąsiedztwie, co umożliwia obsługę tego rejonu przez transport zbiorowy;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez lokalizację obszaru w sąsiedztwie drogi wewnętrznej połączonej z układem drogowym Gminy;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – zarówno projektowane tereny obiektów sportowych, jak i sąsiadująca z nią zabudowa zagrodowa posiadają dostęp do sieci komunikacyjnej oraz są wyposażone w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Projektowane zagospodarowanie związane ze sportem urozmaica i uzupełnia dotychczasowe użytkowanie tego rejonu Gminy. Jednocześnie ustalone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu minimalizują ryzyko wystąpienia kolizji pomiędzy nowymi inwestycjami, a istniejącą zabudową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu może skutkować zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. W przypadku sprzedaży nieruchomości objętej planem w ciągu 5 lat od momentu jego uchwalenia budżet Gminy zasilą również środki związane z rentą planistyczną (opłatą z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek przyjęcia dokumentu).

Opracowywany akt prawa miejscowego nie powoduje obciążeń dla gminnego budżetu związanych z realizacją inwestycji celu publicznego. Wydatki mogą wygenerować natomiast przedsięwzięcia z zakresu budowy dodatkowych i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze przedmiotowej nieruchomości. Ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby jednak być obarczone dużym błędem.