

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa.

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr 27/VI/15 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa oraz Nr 156/XXIV/16 z dnia 10 października 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa.

Granice niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 5,71 km², położony w części obrębów: Wiadrowo i Dąbrowa w Gminie Żuromin.

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny funkcjonalne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz szczegółową inwentaryzację Gminy. Inwentaryzacje przeprowadzane były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac, a następnie ponawiane w miarę potrzeb w toku prowadzonych czynności. Dodatkowo przy ustalaniu funkcji terenów wzięto pod uwagę również stanowisko inwestorów prywatnych, a także społeczności lokalnych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy. Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane były w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, natomiast linie zabudowy wyznaczane od strony „zaplecza” działek stanowią maksymalną granicę obszarów możliwych do zabudowy odpowiednimi obiektami określonymi w ustaleniach planu. Celem takiego wyznaczania linii oprócz kształtowania ładu przestrzennego w ciągach zabudowy, jest również ograniczanie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, a także walorów środowiskowych, przyrodniczych i kulturowych.

Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Podobnie jak w sytuacji samych funkcji terenów, taki i w tym przypadku określone były na podstawie szczegółowych inwentaryzacji i analiz przestrzennych zabudowy, zarówno objętej opracowaniem planu miejscowego jaki i znajdującej się w jego sąsiedztwie.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. grunty i ziemia, powietrze, wody, wody gruntowe oraz zieleń.

W szczególności w planie miejscowym ustanowiono zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych, a także ustalono odpowiednie normy hałasu i klasyfikację terenów pod kątem ochrony akustycznej. Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustanowiono nakaz kształtowania nowej zabudowy z poszanowaniem uwarunkowań wynikających z cech charakterystycznych zabudowy sąsiedniej.

Ponadto z uwagi na znaczne zagęszczenie inwestycji o charakterze uciążliwym w granicach Gminy Żuromin, w szczególności obiektów wpływających na środowisko, jak również oddziałujących na jakość życia mieszkańców, wprowadzono ustalenia mające na celu ograniczenie tych uciążliwości. W szczególności wprowadzono zapisy dopuszczające lokalizowanie obiektu lub zespołu obiektów zgodnie z ustalonymi w planie wskaźnikami ilości DJP oraz ustalono ograniczenia maksymalnej obsady w pojedynczych obiektach, a także wprowadzono ograniczenia w możliwości lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wskaźniki i ograniczenia zostały ustalone na podstawie analiz rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności: dobrej praktyki rolnej, zapewnienia zwierzętom właściwych warunków bytowania i opieki oraz wpływu warunków ich życia na zdrowie i dobrostan.

Celem ustaleń planu jest zarówno ochrona interesów mieszkańców, jak również ochrona środowiska. Dlatego też wprowadzone zostało ograniczenie ilości obsady hodowanych zwierząt w obszarze całego planu, bardziej rygorystyczne wymogi obowiązują natomiast w obszarach znajdujących się w jednostkach osadniczych i ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Rozwiązania przyjęte w uchwale mają charakter kompromisowy, utrzymują przeznaczenie terenów wykorzystywanych rolniczo, umożliwiając prowadzenie hodowli jednak w określonych granicach ilościowych obsady zwierząt.

Takie rozwiązanie planistyczne pozostaje w racjonalnej proporcji do celu jakim jest ochrona środowiska, rozumiana szeroko również z jej elementem jakim jest człowiek.

W granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym znajdują się obszary objęte prawną formą ochrony zabytków. Zapisy planu nakazują ich ochronę, zachowanie, a także wskazują, że wszelkie prace inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu nie występują:

- obszary osuwania się mas ziemnych;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Dodatkowo Na obszarze objętym planem w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem PG występują udokumentowane złoża kopalin, dla których wyznaczono tereny i obszary górnicze oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym. Zagospodarowanie w granicach złóż, terenów i obszarów górniczych musi być zgodne z przepisami odrębnymi.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy nakazujące wykonanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w odpowiedniej ilości oraz w odpowiednim rozmieszczeniu.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30 % dla terenów oznaczonych symbolami - MN, RM, RU; 10% dla terenów oznaczonych symbolami EW, a dla pozostałych terenów funkcjonalnych 1%.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich.

Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających, czy chcących się rozbudowywać obiektów. Interes potencjalnego inwestora musi pozostawać zatem w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

W kwestii treści i ochrony prawa własności w licznych orzeczeniach podkreślano zasadę, że ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Jednak wszelkie ograniczenia tego prawa muszą zawsze wynikać z postulatu ochrony wartości generalnych i interesu ogólnego. Tymi wartościami generalnymi oraz interesem ogólnym w przypadku Żuromina jest ochrona zdrowia i życia mieszkańców oraz ochrona środowiska.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

Ograniczenia ustalone w planie, a opisanie w powyższych punktach wynikają również z doświadczenia społecznego. Uciążliwości uznawane za znacząco wpływające na pogorszenie warunków życia mieszkańców sygnalizowane były przez mieszkańców w dużej liczbie wniosków składanych do przedmiotowego planu oraz protestów społecznych. Interes publiczny zatem przewyższać powinien nad interesem poszczególnych inwestorów. Dlatego też plan został sporządzony ze szczególnym uwzględnieniem interesu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych ustalone zostały w §8. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje istniejące na dzień uchwalenia planu: drogi wewnętrzne i drogi publiczne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza nowych przebiegów dróg.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwały Nr 27/VI/15 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Żuromin oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Miasta i Gminy, w terminie do 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia. W trakcie procedury planistycznej dokonano zmiany uchwały intencyjnej poprzez podjęcie Uchwały Nr 156/XXIV/16 z dnia 10 października 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa. Zmiana dotyczyła ograniczenia zakresu opracowania projektu planu w miejscowości Dąbrowa. Organy opiniujące i uzgadniające zostały poinformowane o podjętej zmianie uchwały intencyjnej pismami z dnia 14 października 2016 r., jednocześnie wskazano, iż organy opiniujące i uzgadniające wypowiedziały się w sprawie projektu miejscowego planu we wcześniejszym, szerszym zakresie. Ograniczenie obszaru objętego opracowaniem nie spowodowało konieczności ponowienia etapu opinii i uzgodnień.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dnia 12.10.2016 r. w Tygodniku Kurier Żuromiński ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy

Żuromin. Sporządzone zostało jedno ogłoszenie dla czterech procedowanych planów miejscowych wskazując, że: „na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016, poz. 778 z późn. zm.) oraz Uchwał Rady Miejskiej w Żurominie:

- *Nr 27/VI/2015 z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa,*
- *Nr 156/XXIV/16 z dnia 10 października 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa,*
- *Nr 28/VI/2015 z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice,*
- *Nr 29/VI/2015 z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rzęzawy,*
- *Nr 45/VII/2015 z dnia 15 kwietnia 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Będzimin, Dębsk, Kliczewo Duże, Kliczewo Małe, Kosewo, Kruszewo, Młudzyn, Nowe Nadratowo, Stare Nadratowo, Raczyny, Rozwozin, Sadowo, Tadajówka, Wólka Kliczewska,*
- *Nr 157/XXIV/16 z dnia 10 października 2016 r. zmieniająca uchwałę w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Będzimin, Dębsk, Kliczewo Duże, Kliczewo Małe, Kosewo, Kruszewo, Młudzyn, Nowe Nadratowo, Stare Nadratowo, Raczyny, Rozwozin, Sadowo, Tadajówka, Wólka Kliczewska,*

zawiadaniom o wyłożeniu do publicznego wglądu:

- *projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości: Wiadrowo i Dąbrowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,*
- *projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko*
- *projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rzęzawy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko*
- *projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Dębsk, Kliczewo Duże, Kliczewo Małe, Kosewo, Młudzyn, Nowe Nadratowo, Stare Nadratowo, Rozwozin, Sadowo, Wólka Kliczewska oraz dla części miejscowości Będzimin, Kruszewo, Raczyny, Tadajówka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko*

W wyżej wymienionym ogłoszeniu i obwieszczeniu wskazano również, że: w dniach od 20.10.2016 r. do 23.11.2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Żurominie, pl. Józefa Piłsudskiego 3, 09-300 Żuromin pok. nr 16 I piętro w godzinach pracy Urzędu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projektach planów miejscowych rozwiązaniami odbędzie się w dniu 10 listopada 2016 r. o godz. 1000 w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Żurominie sala nr 36 na II piętrze. Zgodnie z art. 18 ustawy, każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projektach planów miejscowych, może wnieść uwagi. Uwagi należy składać na piśmie do Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i

adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 08.12.2016 r.”

Ponadto w odrębnym ogłoszeniu na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zawiadomiono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żuromin oraz prognoz oddziaływania na środowisko do wymienionych planów miejscowych w dniach od 20.10.2016 r. do 23.11.2016 r.

W powyższym ogłoszeniu i obwieszczeniu wskazano jednocześnie że z dostępną na aktualnym etapie dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta w Żurominie, pl. Józefa Piłsudskiego 3, 09-300 Żuromin pok. nr 16 I piętro w godzinach pracy Urzędu. Uwagi i wnioski do ww. dokumentów mogą być składane w formie pisemnej, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym, w Urzędzie i na adres Urzędu Gminy i Miasta w Żurominie, pl. Józefa Piłsudskiego 3, 09-300 Żuromin w terminie wyłożenia oraz do dnia 08.12.2016 r.

Powyższe ogłoszenia zamieszone zostały zarówno w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz Biuletynie informacji publicznej na stronie internetowej zapewniając tym samym odpowiedni dostęp do informacji o wyłożeniu do publicznego wglądu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016r. poz. 778 z późn.zm.). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Prowadzone procedury zachowują wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §8. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJACE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności dobrem mieszkańców oraz ochroną środowiska i przyrody.

III. WYMAGANIA WYNIKAJACE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru planu.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żuromin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żuromin przyjęta uchwałą nr 146/XXII/16 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 15 lipca 2016 r. wykazała, że obowiązujące miejscowe plany na terenie gminy Żuromin są nieaktualne.

Dodatkowo wskazano, że „w perspektywie najbliższych lat należy dążyć do zakończenia podjętych procedur planistycznych dla sporządzanych aktualnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.”

Dlatego też uznaje się, że prace projektowe nad przedmiotowym planem miejscowym realizowane są zgodnie z ww. analizą aktualności.

V. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.