

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice.**

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr 28/VI/2015 z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 4,08 km<sup>2</sup>, położony w obrębie Dąbrowice 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.

Zapisy planu nakazują jego realizację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, wynikającymi z położenia terenu opracowania w granicach Obszaru Chronionego Międzyrzecze Skrwy i Wkry.

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 obiekty i 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;
- tereny górnicze;

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, U, RM, RU; 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 28/VI/2015 z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice 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 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 zamieszczone 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 WYNIKAJĄCE 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 WYNIKAJĄCE 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. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE**

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

**WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**  
*[Podpis]*  
**mgr Dariusz Wieczorek**