

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Czernice Borowe z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr 270/XXIV/2022 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 29 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W celu zapewnienia ładu przestrzennego ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego obrębu geodezyjnego Borkowo Falenta – w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Borkowo Falenta oraz terenów rozwojowych stanowiących jej uzupełnienie wyznacza się tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej, zabudowy zagrodowej oraz pojedyncze tereny: usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług. Wyznacza się występujące punktowo poza strukturą tereny usług lub zabudowy zagrodowej. Wyznacza się towarzyszące tereny współtworzące system ekologiczny gminy: gruntów ornych oraz upraw, gruntów ornych oraz upraw lub lasu oraz tereny leśne. Ww. grunty orne oraz uprawy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z dnia 23 grudnia 2021 r.) wchodzi w skład terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Ustala się także układ dróg publicznych obsługujących poszczególne tereny.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury spełnia się również poprzez ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy regulujących sposób jej sytuowania, określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtujących zabudowę, w tym dotyczących powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, czy udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy planu nie ustalają tymczasowego zagospodarowywania i użytkowania terenów, do czasu

zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz dopuszczalne kąty nachylenia połąci dachowych. Określono dopuszczalną kolorystykę elewacji i dachów, wykluczając kolory jaskrawe oraz ustalając obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów i kolorystyki w ramach działki budowlanej.

Ustalenia planu chronią tereny leśne oraz gleby klasy II i III zlokalizowane na terenie gminy, pozostawiając je w dotychczasowym użytkowaniu.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono ograniczenia zagospodarowania wynikające z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska. Wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolami: MNW-RZM, RZM w odniesieniu do chowu i hodowli zwierząt, jak również zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko. Ustalono strefę ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu, pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz z ograniczeniami w ich zagospodarowaniu, wskazano istniejące cieki wodne i rowy melioracyjne. Ustalono zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Projekt miejscowego planu wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równoległe wraz z procedurą planistyczną.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty dóbr kultury współczesnej ani stanowiska archeologiczne. Występuje natomiast obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz przydrożne kapliczki do zachowania.

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

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, powodujących przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolami: MNW-RZM, RZM w odniesieniu do chowu i hodowli zwierząt, jak również zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Dla poszczególnych terenów ustalono kategorie w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

f) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają głównie z jego dobrej dostępności komunikacyjnej poprzez istniejący i projektowany układ dróg. Jest to lokalizacja korzystna dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. W celu wykorzystania ww. walorów wyznaczono tereny dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej, które pozwolą w znacznym stopniu wykorzystać dogodne położenie. Ponadto w planie uwzględniono zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

g) prawo własności:

Na obszarze objętym planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte następującymi uchwałami:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe – Uchwała Nr 100/IX/2003 z dnia 10 grudnia 2003 r.,
 - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Czernice Borowe – Uchwała Nr 208/XXIII/09 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 24 sierpnia 2009 r.
- Ustalenia powyższych planów wymagały weryfikacji i aktualizacji. Niniejszy plan generalnie nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod tereny dróg, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty miejscowym planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego:

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega głównie na wyznaczeniu terenów budowlanych, umożliwiających dalszy rozwój wsi. Powyższe dotyczy głównie terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Potrzeby interesu publicznego zabezpieczono także poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego uwzględniającego drogi istniejące oraz projektowane, zapewniające zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiające obsługę terenów budowlanych.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Zapewnienie podstawowego uzbrojenia terenów inwestycyjnych będzie wiązało się z budową bądź częściową rozbudową sieci infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci elektroenergetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

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

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Czernice Borowe uchwały Nr 270/XXIV/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Borkowo Falenta, na terenie gminy Czernice Borowe, dnia 30 maja 2023 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 20 czerwca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu, do projektu planu wpłynęło 1 pismo, które zostało rozpatrzone przez Wójta. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Dnia r. w Urząd Gminy Czernice Borowe odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi. We wskazanym terminie złożono pism z uwagami, które częściowo zostały uwzględnione.

Nieuwzględnione uwagi zawiera załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej urzędu.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie wyłożenia do publicznego wglądu był dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Czernice Borowe.

m) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Zapewnienie wyposażenia nowych terenów zabudowy w sieć wodociągową będzie wiązało się z koniecznością jej rozbudowy lub budowy indywidualnych ujęć wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowych wodociągów oraz zasady przebudowy i rozbudowy istniejących.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane we wnioskach i uwagach, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

Tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz zabudowę zagrodową stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach obszaru objętego planem. Lokalizacja terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej, zagrodowej bądź miejscowo usługowej, pozwoli wykorzystać jego potencjał ekonomiczny, przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na częściowo wykształcony układ komunikacyjny. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem dróg gminnych i drogi powiatowej. Szerokości projektowanych dróg publicznych w liniach rozgraniczających są wystarczające dla lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych.

5. 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Na podstawie art. 32 ust. 1 sporządzono *Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe* przyjętą uchwałą Nr 170/XVII/16 Rady Gminy w Czernicach Borowych z dnia 18 grudnia 2016 r., w której wskazuje się zasadność aktualizacji obecnie obowiązującego miejscowego planu gminy Czernice Borowe, który został opracowany i uchwalony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i nie

spełnia wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jego treść zawiera znacząco mniej szczegółów niż stanowi obowiązująca ustawa. W związku z powyższym, zasadne było przystąpienie do opracowania nowego planu na przedmiotowym obszarze, przy dostosowaniu ustaleń do obowiązujących przepisów.

W swojej treści merytorycznej obecny projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w pkt 2 lit. e niniejszego uzasadnienia.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obecna edycja planu stanowi weryfikację, uściślenie i dostosowanie do bieżących potrzeb ustaleń obowiązujących miejscowych planów. W związku z powyższym, nie należy się spodziewać istotnych zmian zarówno w zakresie wpływów z tytułu wzrostu podatku od gruntów oraz od powierzchni użytkowej obiektów budowlanych jakie osiągnie Gmina, jak również wpływu ponoszonych kosztów na finanse publiczne. W obecnym miejscowym planie, podobnie jak w dotychczas obowiązujących, wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Tak jak dotychczas ustalenie terenów zabudowy w ramach istniejącej struktury w pewnym zakresie zminimalizuje negatywny wpływ na finanse publiczne. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem ustaleń planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów dla zabezpieczenia odpowiednich szerokości w liniach rozgraniczających dróg oraz budową pojedynczych dróg. Konieczne będzie również doprowadzenie do nowych terenów inwestycyjnych niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować koszty budowy infrastruktury technicznej poprzez pobieraną od właścicieli nieruchomości opłatę adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 ww. ustawy opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

7. Dane przestrzenne.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.