

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLIX/379/2022 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle oraz fragmentów obrębów Budkowo, Karsy i Kuchary Kryski

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 XI/114/2019 z dnia 26 września 2019 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle oraz fragmentów obrębów Budkowo, Karsy i Kuchary Kryski.

Dla potrzeb projektu Planu, 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.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 760 ha, położony jest, w graniczącej z gminą Raciąż, północno – wschodniej części gminy miejsko-wiejskiej Drobin, w powiecie plockim, w województwie mazowieckim. Granice obszaru objętego Planem, zostały wyznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XI/114/2019 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 26 września 2019 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle oraz fragmentów obrębów Budkowo, Karsy i Kuchary Kryski.*

Obszar, zgodnie z tytułem planu obejmuje cały obręb Cieśle oraz fragmenty obrębów Budkowo, Karsy i Kuchary Kryski. Południowo – zachodnia część obszaru graniczy z miastem Drobin.

Analizowany obszar ma charakter wiejski. Jest on zagospodarowany głównie polami uprawnymi, wśród których zlokalizowana została rozproszona zabudowa zagrodowa. Położone w granicach planu skupiska zabudowy to wieś Cieśle oraz fragmenty miejscowości Karsy i Kuchary. We wschodniej części obszaru, w Karsach, położone są również obiekty związane z produkcją rolniczą, które należały do Państwowego Gospodarstwa Rolnego. W centralnej części obszaru objętego planem zlokalizowana jest elektrownia wiatrowa.

Ze względu na znaczące przekształcenia środowiska przyrodniczego, powstałe na skutek prowadzonej gospodarki rolnej, obszar nie wyróżnia się pod względem walorów środowiskowych spośród pozostałych terenów wiejskich w Gminie. Najważniejszym elementem przyrodniczym obszaru jest przepływająca w jego południowo – wschodniej części rzeka Karsówka. W jej dolinie znajdują się głównie użytki zielone, tereny zieleni naturalnej oraz nielicznie występujące w tej części Gminy, lasy. Użytki zielone towarzyszą również pozostałym elementom systemu hydrograficznego obszaru – mniejszym ciekom oraz rowom melioracyjnym. Na pozostałych, użytkowanych jako pola uprawne, terenach występują wyłącznie zadrzewienia śródpolne. Bujniejsza roślinność znajduje się w dwóch parkach dworskich, położonych w obrębach Karsy i Kuchary. Na szczególną uwagę w zakresie systemu przyrodniczego obszaru zasługują elementy zagospodarowania objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Są nimi: położony w północno – zachodniej części obszaru użytek ekologiczny 665 oraz dwa pomniki przyrody, zlokalizowane w parku dworskim w Karsach.

Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają drogi położone w jego granicach. Najważniejszą z nich jest, przebiegająca z południowego – zachodu na północny – wschód, droga krajowa nr 60. Jest to ciąg o znaczeniu ponadlokalnym, który zapewnia powiązanie całego układu drogowego obszaru z zewnętrznymi elementami sieci drogowej. Ze względu na jego znaczenie dla transportu, planowana jest przebudowa drogi, w ramach której powstać ma m.in. obwodnica Drobin. Pozostałe elementy układu komunikacyjnego tej części gminy Drobin stanowią drogi gminne, wewnętrzne oraz dojazdy do pól uprawnych.

Przedmiotowy obszar charakteryzuje się również występowaniem w jego granicach elementów zabytkowego dziedzictwa kulturowego. Ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami objęte są: wpisane do rejestru parki dworskie w miejscowościach Karsy i Kuchary, dwór w Kucharach oraz stanowiska archeologiczne w południowej części obszaru.

Obszar objęty ustaleniami planu jest wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną. Sieć wodociągowa obejmuje swoim zasięgiem wszystkie skupiska zabudowy położone w granicach planu, zapewniając dostęp do wody wszystkim mieszkańcom tej części Gminy. Woda, która dociera do odbiorców na tym obszarze pobierana i uzdatniana jest w stacji wodociągowej usytuowanej w obrębie granic planu, w miejscowości Karsy. Ze względu na swój rolniczy charakter, większość obszaru objętego planem została zmeliorowana.

Na występujące na obszarze planu elementy sieci elektroenergetycznej składają się: przebiegająca w południowo – wschodniej części planu napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV oraz przewody niskiego napięcia, rozprowadzające energię do poszczególnych odbiorców.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle oraz fragmentów obrębów Budkowo, Karsy i Kuchary Kryski związane jest z ograniczeniami w lokalizowaniu zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych, wprowadzonymi ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Jej zapisy określają m.in. dopuszczalną odległość nowych budynków mieszkaniowych od elektrowni wiatrowych, która ma być równa dziesięciokrotności całkowitej wysokości tego typu urządzenia.

Elektrownia wiatrowa jest zlokalizowana w obrębie Cieśle. W zasięgu dziesięciokrotności jej wysokości znajdują się tereny obrębu Cieśle oraz fragmenty obrębów Budkowo, Karsy i Kuchary Kryski, objęte przedmiotową uchwałą.

Tereny wskazane na załączniku graficznym do uchwały nie były do tej pory objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowanie ww. przepisu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w przypadku dalszego braku planu dla tego terenu, znacznie ograniczyłoby możliwości inwestycyjne obszaru i praktycznie uniemożliwiłoby uzupełnienie struktur położonych w jego obrębie miejscowości zabudową mieszkalną lub zabudową o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służyć ma zatem wykorzystaniu możliwości przewidzianej w art. 15 ust. 8 tej ustawy. Dopuszcza on uchwalenie, w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego lokalizację budynków mieszkalnych w mniejszej odległości od elektrowni wiatrowych niż wskazana. Tym samym sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabezpieczy możliwości inwestowania właścicieli gruntów w obrębach objętych przystąpieniem, przy jednoczesnym zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania oraz wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację nowych inwestycji. Przyjęte rozwiązania przestrzenne stanowią kontynuację lub nawiązują do kierunków rozwoju określonych w dokumentach planistycznych Miasta i Gminy. Przyjęte funkcje poszczególnych terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Drobin. Dobór funkcji służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę plany inwestycyjne Miasta i Gminy oraz dobro mieszkańców.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle oraz fragmentów obrębów Budkowo, Karsy i Kuchary Kryski przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin, przyjętej uchwałą Nr XXXVIII/309/2021 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 8 listopada 2021 r. (zwaną dalej „Studium”). Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla obszaru objętego planem w „Studium” wskazano następujące funkcje: grunty rolne z rozproszoną zabudową zagrodową (R), tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNR), tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych (PR), tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), tereny zabudowy usług i rekreacji (UTR), zieleni parkowa (ZP) oraz łąki i pastwiska (PS). Ustalone w planie przeznaczenie terenów odpowiada przeznaczeniu wskazanemu w Studium. Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań

przestrzennych jest zgodny z postulatami określonymi dla poszczególnych terenów i jednostek strukturalnych. Określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej pozostają w zgodzie z określonymi w Studium celami polityki zagospodarowania przestrzennego Gminy w tym zakresie.

Projekt planu jest również zgodny ze zmianą Studium w zakresie rozmieszczenia wyznaczonych obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych.

Wobec powyższego stwierdzono, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle oraz fragmentów obrębów Budkowo, Karsy i Kuchary Kryski nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin, przyjętej uchwałą Nr XXXVIII/309/2021 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 8 listopada 2021 r.

Procedura sporządzenia 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Burmistrz Miasta i Gminy Drobin w dniu 4 października 2019 r. ogłosił, w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 31 października 2019 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Drobin, ul. Marszałka Piłsudskiego 12, 09-210 Drobin. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miasta i Gminy Drobin wpłynęło 31 wniosków. Burmistrz Miasta i Gminy Drobin rozpatrzył wnioski złożone do planu – rozstrzygnięcie w tej sprawie opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Drobin oraz załączone do dokumentacji prac planistycznych.

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 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 wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje. Część opinii instytucji dotyczących projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko zawierało uwagi dot. ich treści. Zostały one przeanalizowane, a w wyniku uwzględnienia części z nich skorygowano projekty. Pozostałe instytucje pozytywnie zaopiniowały projekty dokumentów.

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 12 kwietnia 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Drobin 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. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2022 r. do 18 maja 2022 r.

Dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 12 maja 2022 r. Na zorganizowaną dyskusję publiczną oprócz pracowników Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie i projektanta planu nie zgłosiły się żadne zainteresowane osoby.

Uwagi do projektu planu mogły być zgłaszane do dnia 3 czerwca 2022 r. W przewidzianym okresie, tj. od dnia 22 kwietnia 2022 r. do dnia 3 czerwca 2022 r., do wyłożonego

do publicznego wglądu projektu planu zgłoszono 50 uwag. Burmistrz Miasta i Gminy Drobin rozpatrzył złożone uwagi zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Większość z nich (47) zostało uwzględnionych.

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

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w planie miejscowym uwzględniono w sposób następujący:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dotyczących: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, ograniczeń w lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ochrony na podstawie przepisów odrębnych elementów wartościowych przyrodniczo, ochrony powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony środowiska obszaru przed hałasem oraz promieniowaniem elektromagnetycznym; w celu ochrony gruntów rolnych ograniczono przeznaczanie terenów na funkcje nierolnicze – pomimo tego zachodzi konieczność uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia części gruntów rolnych klasy III, chronionych na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, pod poszerzenia dróg gminnych oraz teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów; grunty leśne zostały zachowane i objęte odpowiednią ochroną;
Decyzją przesłaną pismem znak: DN.tr.602.194.2021 z dnia 3 lutego 2022 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze (w ramach terenu 1UTR oraz terenów dróg publicznych) 2,9011 ha gruntów rolnych klasy III. Nie wyraził natomiast zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze (w ramach terenów 1PU, 2PU i 12KDD) 2,8902 ha gruntów rolnych klasy III. Po uzyskaniu decyzji projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały zmodyfikowane zgodnie z jej treścią – usunięto tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz mającą je obsługiwać drogę;
- 4) **wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez wskazanie elementów zagospodarowania stanowiących dziedzictwo kulturowe obszaru, w tym zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz objęcie pozostałych z nich ochroną ustaleniami planu;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez przeznaczenie poszczególnych terenów z uwzględnieniem ich predyspozycji do pełnienia określonych funkcji, umożliwiające ich efektywne zagospodarowanie oraz korzystne wykorzystanie przez prywatnych właścicieli; w tym celu w projekcie planu wyznaczono m.in. granice terenów pod budowę instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW, które pozwolą na generowanie korzyści materialnych oraz środowiskowych w obrębie gleb niższych klas bonitacyjnych;
- 7) **prawo własności** – uwzględniono poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, w możliwie jak najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną; ustalenia projektu planu w zakresie układu komunikacyjnego, służą optymalnemu zagospodarowaniu działek budowlanych znajdujących się w jego sąsiedztwie;

- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez wskazanie na obowiązki, wynikające z przepisów prawa dotyczących obronności państwa, dostosowania: dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez uwzględnienie potrzeb w zakresie możliwości rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle oraz fragmentów obrębów Budkowo, Karsy i Kuchary Kryski**, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** uwzględniono 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 Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie:
 - Burmistrz Miasta i Gminy Drobin w dniu 4 października 2019 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków: do dnia 31 października 2019 r.,
 - Burmistrz Miasta i Gminy Drobin w dniu 12 kwietnia 2022 r. ogłosił o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, , określając formę, miejsce i termin składania uwag: do dnia 3 czerwca 2022 r.,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 22 kwietnia 2022 r. do 18 maja 2022 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie,
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 12 maja 2022 r.,
 - d) umożliwienie składania uwag i wniosków,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miasta i Gminy w Drobinie,
 - f) projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień, zgodnie z wymaganiami art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje;
- 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.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu, Burmistrz Miasta i Gminy Drobin **ważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane m.in. przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania, uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane, w tym mieszkańców obszaru, właścicieli nieruchomości w jego granicach oraz potencjalnych inwestorów.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny i nie ingerujący w interesy prywatne, mając na względzie potrzeby interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym. 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 i funkcjonalne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń Planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes 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, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – tereny znajdujące się w obszarze planu są obsługiwane komunikacyjnie przez istniejące drogi. Zakłada się ich modernizację, tak aby spełniały wymagania dla poszczególnych klas dróg; ustalenia Planu mają służyć intensyfikacji zagospodarowania obszaru, rozwoju nowych funkcji oraz poprawieniu sieci dróg, w sposób umożliwiający jego efektywne wykorzystanie;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nowa zabudowa mieszkaniowa, mogąca powstawać wyłącznie jako część gospodarstw rolnych, będzie stanowiła uzupełnienie istniejącego zagospodarowania rolniczego obszaru. Projektowane obiekty będą posiadały dostęp do zrealizowanych lub modernizowanych dróg gminnych, które są powiązane z głównym ciągiem obszaru – drogą krajową nr 60. Poszczególnymi elementami układu komunikacyjnego tej części Gminy prowadzone są lub mogą być prowadzone trasy komunikacji publicznej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – projekt planu ustala obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla rowerów;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej zarówno w obszarze planu jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie – tereny przewidywane do zabudowy w obszarze objętym Planem obejmują istniejące tereny zabudowy zagrodowej, charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

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 skutkować będzie zarówno wzrostem wpływów do budżetu Gminy, jak i koniecznością poniesienia wydatków związanych z realizacją ustaleń Planu.

Wzrost wpływów do budżetu Gminy jest uzależniony od realizacji inwestycji przez podmioty prywatne. Pierwszym ich źródłem będą dochody uzyskiwane z tytułu opłaty planistycznej, wnoszonej ze względu na wzrost wartości nieruchomości na skutek przyjęcia planu. Opłata ta jest pobierana w przypadku sprzedaży nieruchomości w przeciągu 5 lat od uchwalenia dokumentu. Drugie źródło dodatkowych wpływów do budżetu stanowić będzie podatek od nieruchomości, którego wymiar może zostać zwiększony w związku z przekształceniem części gruntów na przeznaczone na cele nierolne oraz wznoszeniem nowych budynków w ich obrębie.

Nie przewiduje się znaczących zmian, związanych z realizacją ustaleń planu, w wysokości kwot wpływających do budżetu Gminy z tytułu podatku rolnego, którym nadal będzie objęte większość terenów znajdujących się w granicach planu.

Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Głównymi zadaniami generującymi wydatki, które zostały przewidziane w planie będą: wykup gruntów prywatnych pod rozbudowę gminnego układu drogowego oraz sama realizacja poszerzeń dróg gminnych do parametrów zapewniających odpowiednie warunki komunikacji samochodowej. Realizacja ustaleń planu nie będzie generowała kosztów w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, w znacznej mierze zrealizowanej lub powstającej ze środków zarządców tych sieci. Nie można jednak wykluczyć, że istniejące elementy sieci wodociągowej (zarówno przewody jak i ujęcie oraz stacja uzdatniania) będą wymagały

przeprowadzenia remontu lub modernizacji. Ustalenia planu umożliwiają również budowę w obszarze sieci kanalizacyjnej.

Radzie Miejskiej w Drobinie przedstawiono do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle oraz fragmentów obrębów Budkowo, Karsy i Kuchary Kryski, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci, składającego się z 2 arkuszy, rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu, załącznikiem nr 3 dotyczącym rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem nr 4, na który składają się zapisane w formie elektronicznej dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.