

## Uzasadnienie

### **do uchwały nr IV/31/2024 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Psary**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. 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 XXVII/261/2021 z dnia 8 kwietnia 2021 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Psary.

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. 198 ha, położony jest w południowo-zachodniej części gminy miejsko-wiejskiej Drobin, która mieści się w powiecie plockim, w województwie mazowieckim. Granice obszaru objętego Planem, zostały wyznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XXVII/261/2021 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 8 kwietnia 2021 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Psary.*

Obszar, zgodnie z tytułem planu obejmuje obręb Psary. Analizowany obszar ma charakter wiejski i pod tym względem nie wyróżnia się na tle pozostałych wiejskich obrębów gminy Drobin. Większość jego powierzchni jest zagospodarowana polami uprawnymi. Zabudowa zlokalizowana jest: przy drodze krajowej w północnej części obszaru oraz przy drogach gminnych w centralnej i południowo-wschodniej części obszaru. Na obszarze zabudowa jest rozproszona. Zagospodarowanie obszaru uzupełniają enklawy zieleni, w tym lasy oraz rzędy drzew, biegnące wzdłuż drogi krajowej i powiatowej.

Obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają drogi położone w jego granicach. Najważniejszą z nich jest droga krajowa nr 60, przebiegająca z zachodu na wschód. Pozostałe elementy układu komunikacyjnego tej części gminy Drobin stanowią: droga powiatowa i drogi gminne oraz dojazdy do gruntów rolnych.

Jedynymi elementami zabytkowego dziedzictwa obszaru, objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, są stanowiska archeologiczne o numerach AZP 47-56 st. 32, 33, 34, 35, 36, 37. Stanowiska znajdują się głównie w zachodniej i południowej części obrębu, wśród pól uprawnych.

Obszar objęty ustaleniami planu jest wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną. Sieć wodociągowa obejmuje swoim zasięgiem istniejące skupiska zabudowy oraz tereny wzdłuż drogi krajowej, zapewniając dostęp do wody mieszkańcom tej części Gminy. Ze względu na swój rolniczy charakter, część obszaru objętego planem została zmeliorowana. W obszarze występują również napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV oraz przewody niskiego napięcia, rozpraszające energię do poszczególnych odbiorców.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Psary związane jest z potrzebą uregulowania kwestii możliwości lokalizacji w obszarze obiektów chowu lub hodowli zwierząt.

Tereny wskazane na załączniku graficznym do uchwały nie były do tej pory objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projektowana zabudowa obszaru, w tym ww. obiekty były zatem lokalizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Sporządzenie planu ma pozwolić na rozwój obrębu Psary w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz z polityką przestrzenną Gminy, ustanowioną w Studium. Taki rozwój może zostać zapewniony przy określeniu warunków prowadzenia działalności rolniczej w obszarze pozwalających na utrzymanie lub poprawę obecnego poziomu jakości życia jego mieszkańców.

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 Psary 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. 20 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), lasy państwowe (ZLP), lasy prywatne (ZL), łąki i pastwiska (PS) oraz tereny potencjalnych zalesień (RL). 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.

Wobec powyższego stwierdzono, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Psary 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 2023 r. poz. 1094 z późn. 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 18 stycznia 2022 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 4 marca 2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Drobin, ul. Marszałka Piłsudskiego 12, 09-210 Drobin lub za pomocą poczty elektronicznej. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miasta i Gminy Drobin wpłynęły 2 wnioski dotyczące różnych nieruchomości w obrębie Psary.

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 28 listopada 2023 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 6 grudnia 2023 r. do 29 grudnia 2023 r.

Dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 14 grudnia 2023 r. Na zorganizowaną dyskusję publiczną oprócz pracowników Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie i projektanta planu zgłosiło się 8 osób.

Uwagi do projektu planu mogły być zgłaszane do dnia 15 stycznia 2024 r. W przewidzianym okresie, tj. od dnia 28 listopada 2023 r. do dnia 15 stycznia 2024 r., do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zgłoszono 3 uwagi. 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.

W związku z uwzględnieniem części uwag oraz wprowadzeniem wynikających z nich zmian w projekcie planu, zdecydowano o jego ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu. Dnia 21 maja 2024 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 29 maja 2024 r. do 21 czerwca 2024 r.

Dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 13 czerwca 2024 r. Na zorganizowaną dyskusję publiczną oprócz pracowników Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie i projektanta planu zgłosiły się 2 osoby.

Uwagi do projektu planu mogły być zgłaszane do dnia 8 lipca 2024 r. W przewidzianym okresie, tj. od dnia 29 maja 2024 r. do dnia 8 lipca 2024 r., do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zgłoszono jedną uwagę. 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.

#### **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 zasła

- 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. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją znak: DNI.tr.602.393.2023 z dnia 19 stycznia 2024 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 0,1040 ha gruntów rolnych; grunty leśne zostały zachowane i objęte odpowiednią ochroną;
- 4) **wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez wskazanie elementów zagospodarowania stanowiących dziedzictwo kulturowe obszaru, (stanowiska archeologiczne) oraz objęcie ich ochroną ustaleniami planu;
  - 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – 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, obowiązek projektowania zagospodarowania przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania;
  - 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;
  - 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 Psary, 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 18 stycznia 2022 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków: do dnia 4 marca 2022 r.,
      - Burmistrz Miasta i Gminy Drobin w dniu 28 listopada 2023 r. ogłosił o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, określając formę, miejsce i termin składania uwag: do dnia 15 stycznia 2024 r.,
      - Burmistrz Miasta i Gminy Drobin w dniu 21 maja 2024 r. ogłosił o ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, określając formę, miejsce i termin składania uwag: do dnia 8 lipca 2024 r.,
    - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 6 grudnia 2023 r. do 29 grudnia 2023 r. oraz od 29 maja do 21 czerwca 2024 r. w okresie jego wyłożeń do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie,
    - c) przeprowadzenie dyskusji publicznych w dniach 14 grudnia 2023 r. i 13 czerwca 2024 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 umożliwieniu intensyfikacji zagospodarowania obszaru 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 powiatowych i gminnych, które są powiązane z 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 przewiduje poszerzenia przebiegających przez obszar dróg w celu ich dostosowania do potrzeb prowadzenia ruchu pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy wyłącznie jako związanej z prowadzoną gospodarką rolną w formie obiektów produkcyjnych lub zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych. Na terenach rolniczych, w ramach dopuszczonej do realizacji zabudowy zagrodowej, dopuszczono realizację obiektów i pomieszczeń przeznaczonych do wykonywania działalności innej niż

działalność rolnicza z ograniczeniem powierzchni gruntu wyłączanego z produkcji rolnej do powierzchni, dla której nie jest wymagane przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych – 30% całkowitej powierzchni gruntu rolnego pod zabudową zagrodową w danym gospodarstwie rolnym i jednocześnie nie może przekraczać 0,05 ha. Zapisy o możliwości realizacji w zabudowie zagrodowej obiektów i pomieszczeń przeznaczonych do wykonywania działalności innej niż działalność rolnicza oparto na aktualnym brzmieniu art. 12b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Zgodnie z art. 12b ust. 3 ww. ustawy: „3. Osoba, która zamierza wykonywać w zabudowie zagrodowej działalność inną niż działalność rolnicza, powiadamia starostę właściwego ze względu na miejsce położenia tej zabudowy zagrodowej o zamiarze wykonywania tej działalności oraz jednocześnie składa do tego starosty wniosek”. Zgodnie z art. 12b ust. 1 ww. ustawy: „1) wyłączenie gruntów z produkcji dotyczy części gruntu rolnego pod zabudową zagrodową, którego powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni gruntu rolnego pod zabudową zagrodową w danym gospodarstwie rolnym, nie więcej niż 0,05 ha; 2) właściciel gruntów wyłączanych z produkcji, o których mowa w pkt 1, zobowiąże się do dalszego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi zabudowa zagrodowa, składając wniosek o wyłączenie tych gruntów z produkcji.” Zgodnie z art. 12b ust. 2 ww. ustawy: „Do wyłączenia gruntów z produkcji, o którym mowa w ust. 1, nie jest wymagane przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.”

W projekcie planu **uwzględniono uniwersalne projektowanie** poprzez wprowadzenie obowiązku projektowania zagospodarowania terenów wskazanych jako przestrzenie publiczne (tereny dróg publicznych i teren publicznego ciągu pieszego) z zastosowaniem jego zasad.

#### **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. 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. 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 systemów infrastruktury technicznej 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 Psary, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci 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.