

**UCHWAŁA NR XXXII.167.2016  
RADY GMINY BRAŃSZCZYK**

z dnia 9 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki  
ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXIII.117.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 26 lutego 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, zmienionej Uchwałą Nr XXX.157.2016 z dnia 17 października 2016 roku, stwierdzając, że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brańszczyk uchwalonego uchwałą Nr XX/87/2008 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 22 lutego 2008 roku, zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego LEX-IV.742.63.2015 z dnia 11 marca 2016 roku oraz uchwałą Nr XXIX.149.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 25 sierpnia 2016 roku, Rada Gminy Brańszczyk uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia Ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,97 ha stanowiący część działki ewidencyjnej o numerze 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały sporządzonym na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania lub użytkowania terenu pełniący rolę jedynie dopełnienia przeznaczenia podstawowego;
- 4) symbolu – należy przez to rozumieć symbol literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe;
- 5) zabudowie usługowej związanej z piekarnictwem – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków usługowych, usługowo-produkcyjno-magazynowych lub usługowo-magazynowych związanych z działalnością piekarską wraz z towarzyszącymi im budynkami garażowymi, gospodarczymi lub wiatami;

6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej na gruncie rodzimym, która jest niezabudowana lub nieutwardzona, w tym także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§ 4. 1** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów**

§ 5. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) U – teren zabudowy usługowej związanej z piekarnictwem;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) w terenie U dopuszcza się zlokalizowanie, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu od strony drogi KDD a nieprzekraczalną linią zabudowy, jednego budynku typu portiernia lub budynek ochrony o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup>.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie brązowego, czerwonego, bordowego, bieli, szarości, beżu i grafitu;
- 2) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie zielonego, szarego, bieli i grafitu;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła.

§ 9. Pozostałe zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu zostały zawarte w dalszych ustaleniach planu.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Brańszczyk.

## **Rozdział 5.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

§ 11. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 221 (Dolina Kopalna Wyszaków);
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 215A (część centralna Subniecki Warszawskiej);
- 3) Obszaru Natura 2000 „Puszcza Biała” PLB 140007.

2. W celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

- 2) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- § 12.** 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu U – 3000 m<sup>2</sup>;
3. Ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenu U – 20 m;
4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60 do 90 stopni;
5. Ustalenia ustępu 1 i 2 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki na 5 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 13.** Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem dróg publicznych znajdujących się poza obszarem planu poprzez dostęp do projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.
2. Zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
- b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej związanej z piekarnictwem – minimum 1 miejsce na 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 14.** 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDD.

3. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenie U, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- a) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu zlokalizowanego poza obszarem planu;
- b) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- b) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 63 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych;
- c) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

6. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

- a) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- b) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- c) dopuszcza się mikroinstalacje o mocy nie przekraczającej 40kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie sieci gazowej ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, w szczególności instalacji wykorzystujących paliwa gazowe, energię elektryczną, lub inne paliwa ekologiczne w tym mikroinstalacje o mocy nie przekraczającej 40kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę sieci kablowych podziemnych.

## **Rozdział 9. Ustalenia szczegółowe.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U – o powierzchni ok. 0,89 ha:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa związana z piekarnictwem;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) parkingi,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń urządzona,
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, przy czym dla garaży, budynków gospodarczych i wiat do 7 m,
  - b) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12° - 45°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 50 m;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;
- 5) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDD;
- 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi stanowiącej działkę ewidencyjną nr 457 zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez działki ewidencyjne numer 290/7 i 290/4 do czasu realizacji drogi oznaczonej symbolem KDD;
- 8) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

**§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: ZP– o powierzchni 0,05 ha:**



- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

**§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KDD – o powierzchni 0,03 ha:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,7 m do 5,3 m, co stanowi planowane poszerzenie istniejącej drogi gminnej przylegającej do obszaru planu;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**Rozdział 10.  
Ustalenia końcowe**

**§ 18.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXI/118/04 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 10 września 2004 r., zmienionego Uchwałą nr XXIII/137/04 z dnia 3 grudnia 2004 r.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Brańszczyk.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Brańszczyk  
*mgr inż. Sławomir Gałązka*

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII.167.2016

Rady Gminy Brańszczyk

z dnia 9 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białełłoto-Kobyła wraz prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2016 r. do 16 listopada 2016 r. w siedzibie Urzędu Gminy Brańszczyk. Dnia 14 listopada 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białełłoto-Kobyła.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 01 grudnia 2016 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białełłoto-Kobyła oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przewodniczący  
Rady Gminy Brańszczyk  
mgr inż. Stanisław Gałązka



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gminy ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę usługową związaną z piekarnictwem, nie jest konieczna realizacja przez gminę zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej. Jednakże plan miejscowy zakłada poszerzenie istniejącej działki drogowej przylegającej do obszaru opracowania.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, należy wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne, bądź poszerzenie istniejących, oraz uzbrojenie terenu w sieć wodociagową, kanalizację sanitarną i sieć oświetlenia ulicznego, budowa jezdni, chodników, oświetlenia na drogach gminnych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, należące do zadań własnych gminy obejmują budowę drogi gminnej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD o łącznej długości ok. 75 metrów oraz budowę oświetlenia ulicznego na długości również ok. 75 metrów.

Środki finansowe na te powyższe cele pochodzić będą ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach na dany rok.

Podstawa prawna:

- a) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r., poz. 778 ze zm.)
- b) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r., poz. 446 ze zm.)
- c) Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. 2016 r., poz. 198 ze zm.)
- d) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015 r., poz. 1774 ze zm.)
- e) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2016 r., poz. 1870 ze zm.)

## Uzasadnienie

### do Uchwały nr XXXII.167.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 9 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła.

Do sporządzenia projektu planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały XXIII.117.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 26 lutego 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, zmienionej Uchwałą Nr XXX.157.2016 z dnia 17 października 2016 roku.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,97 ha położony w północnej części gminy Brańszczyk, w obrębie Białebloto-Kobyła. Na obszarze objętym przedmiotowym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk, przyjęty uchwałą nr XXI/118/04 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 10 września 2004 r., zmieniony Uchwałą nr XXIII/137/04 z dnia 3 grudnia 2004 r.

Realizacja nowego planu wynika z przyjętej przez Radę Gminy Brańszczyk zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk dla działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, poprzedzonej wnioskiem właściciela działki o umożliwienie realizacji na przedmiotowej działce zabudowy związanej z piekarnictwem, stanowiącej poszerzenie istniejącej piekarni zlokalizowanej na działce sąsiedniej.

Plan ustala nowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, wynikające z uwzględnienia ww. wniosku i zmiany studium. Po przyjęciu planu możliwa będzie realizacja na działce ewidencyjnej numer 291 zabudowy usługowej związanej z piekarnictwem, tym samym ustalenia planu nie naruszają zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brańszczyk.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu planu oraz przyjętych rozwiązań wskazany został w uzasadnieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, z którego wynika, iż dochowano wszelkich niezbędnych procedur i czynności koniecznych do prawidłowego sporządzenia projektu planu miejscowego, w związku z powyższym projekt mógł zostać przedłożony Radzie Gminy Brańszczyk do uchwalenia.

WÓJT  
*mgr Mieczysław Pékul*

## **Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła sporządzony został na podstawie uchwały XXIII.117.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 26 lutego 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, zmienionej Uchwałą Nr XXX.157.2016 z dnia 17 października 2016 roku.

Obszar objęty planem położony jest w północnej części gminy Brańszczyk, w obrębie Białebloto-Kobyła. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,97 ha. Obszar obecnie użytkowany jest rolniczo. Od strony wschodniej do obszaru opracowania przylega działka drogowa, od strony północnej użytki rolne, od strony zachodniej niewielki rów melioracyjny i użytki rolne, a od południa zabudowa istniejącego zakładu piekarskiego. Cały obszar opracowania znajduje się obszarze Natura 2000 „Puszcza Biała” PLB 140007 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 221 (Dolina Kopalna Wyszaków) i 215A (część centralna Subniecki Warszawskiej). W obrębie obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Brańszczyk Uchwały Nr XXIII.117.2016 z dnia 26 lutego 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, kolejno:

- ogłoszono dnia 22 marca 2016 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,

- rozpatrzono wnioski złożone do planu miejscowego,

- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- sporządzono prognozę skutków finansowych do projektu planu miejscowego,

- uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej pozytywną opinię o projekcie planu miejscowego,

- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- ogłoszono dnia 18 października 2016 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 26 października 2016 r. do 16 listopada 2016 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 14 listopada 2016 r.,

- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 1 grudnia 2016 r.,

- przedstawiono Radzie Gminy Brańszczyk projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu zatem z oczywistych względów nie dokonano rozstrzygnięcia sposobu rozpatrzenia uwag.

Ponadto w trakcie procedowania projektu planu okazało się, iż niezbędne jest podjęcie uchwały zmieniającej uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu, ze względu na zmiany geodezyjne w granicach działki numer 291. Przyjęto uchwałę Nr XXX.157.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 17 października 2016 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIII.117.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 26 lutego 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła. Uchwała ta miała charakter porządkowy, gdyż zmieniła jedynie tytuł uchwały intencyjnej oraz załącznik graficzny bez zmiany zasięgu granic terenu objętego planem, bowiem w trakcie procedowania projektu miejscowego planu okazało się, że działka numer 291 ma większy zasięg terytorialny niż określono to na załączniku graficznym do uchwały nr XXIII.117.2016.

Po analizie danych stwierdzono, iż 28 lipca 2015 r. zatwierdzono operat geodezyjny, zgodnie z którym obszar objęty działką ewidencyjną numer 325 stanowiącą rów melioracyjny i przylegającą do działki numer 291 od strony północno-zachodniej został dołączony do przylegających działek, w tym do działki o numerze ewidencyjnym 291. W wyniku powyższej zmiany w ewidencji gruntów i budynków powierzchnia działki numer 291 zwiększyła się z 0,97 ha do 0,98 czyli o 0,01 ha, o użytek W – rowy, a działka numer 325 przestała istnieć.

Zmiany te nie wpłynęły na obszar sporządzenia planu miejscowego gdyż północno-zachodnia granica działki numer 291 sprzed 28 lipca 2015 r. jest obecnie granicą użytku W – rowy i stanowi granicę opracowania planu miejscowego, jednak ze względu na fakt, iż z tytułu uchwały wynikało, iż plan miejscowy obejmuje całą działkę numer 291, a w rzeczywistości planem miejscowym nie jest objęta jej część stanowiąca w ewidencji gruntów i budynków użytek W, należało w celu przejrzystości działania organów gminy dokonać zmiany uchwały.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametrów kształtowania zabudowy;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

c) nakazu utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z ekologicznych źródeł ciepła tj. takich, które są zgodne z przepisami odrębnymi w tym zakresie oraz umożliwienie docelowego skomunikowania obszaru bezpośrednio z drogi publicznej co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniając słabe predyspozycje działki do rozwoju rolnictwa i jednocześnie możliwość rozbudowy istniejącego budynku piekarni;

6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie terenu usługowego zgodnie z wnioskiem właściciela oraz wyznaczenie terenu pod poszerzenie drogi gminnej i planowanego poszerzenia drogi publicznej na tereny będące własnością prywatną;

7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

8) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod poszerzenie drogi publicznej;

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Gminy Brańszczyk, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
- b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie o zaopatrzeniu w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalenia planu miejscowego nie uwzględniają wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej i elementy dziedzictwa kulturowego. Ustalenia planu nie wpływają także na te elementy położone poza granicami planu miejscowego co potwierdzone jest uzgodnieniem projektu planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) kontynuację zabudowy w ukształtowanej strukturze przestrzennej opartej o istniejący system komunikacyjny, z uwzględnieniem jego przyszłej rozbudowy o drogę dojazdową;
- 2) kontynuację zabudowy w pobliżu istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej co maksymalizuje ewentualne wykorzystanie bardzo słabo rozwiniętego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie części drogi publicznej stanowiącej poszerzenie drogi znajdującej się poza granicami planu;
- 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej Białełoto-Kobyła. Wskazany teren nowej zabudowy znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowej (piekarnia i szkoła) oraz terenów mieszkaniowych.

Podczas procedowania planu miejscowego Wójt Gminy Brańszczyk wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie planu miejscowego, poprzedzone przyjęciem zmiany studium, wynika z potrzeby rozbudowy istniejącej piekarni. Do tych zamierzeń nie wnosili żadnych uwag i wniosków mieszkańcy, pomimo czterokrotnych ogłoszeń w tej sprawie na przełomie ostatnich 18 miesięcy (ogłoszenie o przystąpieniu do zmiany studium i jej wyłożeniu oraz ogłoszenie o przystąpieniu do planu miejscowego i o jego wyłożeniu). Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania części działki ewidencyjnej numer 291 z maksymalnym uwzględnieniem stanu istniejącego tj. wyłącznie poprzez rozbudowę funkcji już występującej w najbliższym sąsiedztwie. Realizacja zabudowy usługowej związanej z piekarnictwem na działce ewidencyjnej numer 291 uzasadniona jest także ekonomicznie, gdyż do minimum ogranicza konieczność nowego uzbrojenia infrastrukturalnego terenu, a także nie wymusza poprzedzającej budowy lub modernizacji układu komunikacyjnego. Zaproponowane przeznaczenie uwzględnia również aspekt przyrodniczy i nie będzie znacząco negatywnie wpływać na środowisko oraz aspekt społeczny, co potwierdzone jest brakiem uwag do tak zaproponowanego przeznaczenia terenu.

Wskazane w planie miejscowym przeznaczenie terenu wprowadza nową zabudowę na dotychczasowe tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, jednakże lokalizacja tej zabudowy uwzględnia minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego poprzez realizację nowej zabudowy bezpośrednio przy zabudowie istniejącej.

Z uchwały nr XXXI.159.2016 Rady Gminy Brańszczyk z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brańszczyk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika potrzeba kontynuacji prac nad rozpoczętymi procedurami planistycznymi, czyli również nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła, bowiem w dniu przyjęcia przez Radę Gminy Brańszczyk oceny aktualności niniejszy plan miejscowy podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu. Konieczność uchwalenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika także z następujących wniosków określonych w analizie:

a) opracowania planów miejscowych wymagają tereny wyznaczone w studium pod zabudowę, a nie wskazane pod takie funkcje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

b) opracowania planów miejscowych wymagają tereny wynikające z bieżących wniosków mieszkańców o zmianę przeznaczenia terenu;

c) opracowania planów miejscowych wymagają tereny objęte planami miejscowymi opracowanymi na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki ewidencyjnej numer 291 w miejscowości Białebloto-Kobyła jest zatem zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Brańszczyk i jego uchwalenie stanowi wyraz kontynuacji polityki przestrzennej gminy.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

a) wykupu terenu pod realizację celów publicznych;

b) kosztów budowy infrastruktury.

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego są:

a) opłaty planistyczne;

b) dochody z podatku od nieruchomości - zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu.

Prognoza skutków finansowych uchwalania planu wykazała, iż uchwalenie planu nie będzie miało znaczącego wpływu na dochody bądź wydatki z budżetu Gminy Brańszczyk. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

WÓJT  
mgr Mieczysław Pękuł