

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY BORKI
Z DNIA 2018 ROKU

**ROZSTRZYGNIECIE 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**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Borki w miejscowościach: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów powoduje konieczność realizacji inwestycji z zakresu:

- infrastruktury drogowej - budowa drogi zbiorczej KDG-Z (Borki), budowa przedłużenia istniejącej drogi lokalnej - KD-L (Wrzosów), budowa dróg dojazdowych KDG-D (Borki i Wola Osowińska);
- infrastruktury technicznej - budowa sieci wodociągowej rozdzielczej, budowa kanalizacji sanitarnej.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej pochodzić będą z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych Unii Europejskiej, funduszy ochrony środowiska oraz prywatnych inwestorów.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej.

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY BORKI
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borki
w obszarze miejscowości: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów.

Podstawą do podjęcia prac przy opracowaniu w/w dokumentu planistycznego stała się Uchwała Nr XXII/157/2017 Rady Gminy Borki z dnia 20 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borki w obszarze miejscowości: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów. Uchwałą Nr XXXIV/234/2018 z dnia 1 lutego 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Borki Rada Gminy Borki przyjęła wyniki sporządzonej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności dokumentów planistycznych sporządzonych dla gminy Borki. Gmina nie posiada aktualnie ważnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jedynie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowości: Borki, Wola Osowińska i Wrzosów zostały wybrane w celu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako najbardziej reprezentatywne zarówno pod względem pełnionych funkcji, jak również historycznych uwarunkowań. Miejscowość Borki jako ośrodek gminny pełni funkcję centrum administracyjnego gminy, Wola Osowińska jest ośrodkiem wspomagającym ośrodek gminny z rozbudowaną funkcją usług oświaty i kultury, zaś Wrzosów pełni głównie funkcje rolnicze. Na jego terenie znajduje się obszar problemowy dawnego PGR-u (obecnie własność prywatna), częściowo zaadaptowany na cele związane z pozarolniczą działalnością gospodarczą i funkcją mieszkaniową. Wsie objęte opracowaniem posiadają historyczny układ przestrzenny, rozwinięty w typ wsi tzw. wielodrożnicowych. We wszystkich trzech miejscowościach znajdują się obiekty zabytkowe dawnych założeń dworsko - parkowych. Najlepiej zachowany jest zespół pałacowo- parkowy w Borkach, w złym stanie jest zespół dworsko- parkowy w Woli Osowińskiej wymagający pilnych zabiegów konserwacyjnych (oba wpisane są do rejestru zabytków). Najmniej czytelny jest układ historycznego założenia dworsko -parkowego we Wrzosowie, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, przekształcony w latach powojennych na bazę PGR-u.

Przyjęte w planie rozwiązania formalno-prawne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borki przyjętego uchwałą Nr XVIII/113/2016 z dnia 23 sierpnia 2016r.

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument studium sporządzony w skali 1:25000 określa główne kierunki polityki przestrzennej w obszarze całej gminy, między innymi określa tereny przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowego zarówno zagrodowego jak i jednorodzinne oraz zabezpiecza rezerwę terenu pod przyszłe osiedle mieszkaniowe jako tzw. „perspektywę”. Studium wyznacza lokalizację ważniejszych terenów usługowych, produkcyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, istniejącej i projektowanej komunikacji drogowej.

Zasięg terytorialny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmował pierwotnie również tereny wyznaczone w Studium jako tzw. „perspektywa” (tereny zabudowy mieszkaniowej MNp oraz teren usług sportowych US (planowany stadion gminny). Z tego względu, że wyznaczone tereny pod zabudowę mieszkaniową posiadają wystarczającą rezerwę terenów wolnych do zagospodarowania, natomiast realizacja gminnego stadionu Borkach nie jest aktualnie bieżącą potrzebą gminy, postanowiono zawężyć zakres opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Borki do terenów, które realnie mogą być zagospodarowane. Za zawężeniem opracowania przemawiają względy ekonomiczne, przede wszystkim związane z kosztami realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg.

Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, jak:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073),
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku (Dz.U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

REALIZACJA WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Borki sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073), a w szczególności z:

- 1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym walory architektoniczne i krajobrazowe**
Wymagania ładu przestrzennego zostały uwzględnione w planie miejscowym zarówno w ustaleniach ogólnych jak również szczegółowych poprzez stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów funkcjonalnych. Przyjęte rozwiązania mają wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury mającymi istotny wpływ na kształtowanie otaczającego krajobrazu. Wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów, powierzchni oraz intensywności zabudowy.
- 2) **wymaganiami ochrony środowiska i przyrody**
Wymagania ochrony środowiska i przyrody zostały uwzględnione poprzez ustalenia dotyczące zachowania odpowiednich wskaźników powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, ograniczenia zabudowy na terenach wymagających ochrony ze względu na walory środowiskowe (korytarze ekologiczne dolin rzecznych, obszary wyznaczone do ochrony prawnej), ochronę gruntów rolnych i leśnych oraz ochronę wód śródlądowych. Plan określa zasady dotyczące zaopatrzenia w

wodę, odprowadzania ścieków, prowadzenia gospodarki odpadami oraz pozyskiwania niskoemisyjnej energii ze źródeł odnawialnych. Plan wprowadza ograniczenia w zakresie realizacji obiektów mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w obszarach występowania zabudowy jednorodzinnej oraz określa tereny gdzie mogą być one realizowane wraz z ewentualnymi strefami ochronnymi, które nie mogą wykraczać poza teren inwestycji potencjalnego przedsięwzięcia. Plan ogranicza obsadę zwierząt inwentarskich w pojedynczych siedliskach na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej i zagrodowej. W planie nie wyznacza się nowego zagospodarowania na gruntach leśnych ani na gruntach rolnych prawnie chronionych. W związku z powyższym nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

3) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W planie uwzględniono wszystkie obiekty zabytkowe położone w obszarze jego opracowania. W zależności od rodzaju i stopnia ich ochrony wprowadzono strefy ochrony konserwatorskiej: ścisłą i pośrednią. Dodatkowo strefę ochrony widokowej od założenia pałacowo – parkowego w Borkach i dworsko – parkowego w Woli Osowińskiej oraz strefę ochrony archeologicznej obejmującej stanowiska archeologiczne. Dla każdej ze stref przypisano odpowiednie ustalenia w zakresie dotyczącym prowadzenia działalności inwestycyjnej. W obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

4) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeb osób niepełnosprawnych

Powyższe wymagania zostały uwzględnione w ustaleniach określających zasady dotyczących ochrony środowiska oraz w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia życia ludzi, a w szczególności stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii energetycznych oraz innych urządzeń sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadza się ograniczenia w zabudowie mieszkalnej zlokalizowanej w strefach ochrony sanitarnej od cmentarzy. Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w ustaleniach dotyczących kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym oraz przy zasadach bilansowania miejsc parkingowych.

5) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni objętej opracowaniem planu uwzględniono odnosząc się zarówno do stanu istniejącego zagospodarowania jak również planowanej nowej zabudowy. W wyniku transformacji ustrojowej i wypadni z produkcji rolnej wielu gospodarstw rolnych na terenach zabudowy wiejskiej realizowana była zabudowa jednorodzinna oraz usługi związane z obsługą ludności. Atrakcyjne pod tym względem były tereny zurbanizowane posiadające dobry dostęp do infrastruktury technicznej. Plan

uwzględnia istniejące zagospodarowanie i proponuje w przestrzeniach o dużych walorach ekonomicznych funkcje o charakterze mieszanym tj. zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe. Ponadto na terenach predystynowanych do rozwoju działalności związanej z produkcją i usługami wyznaczono nowe tereny inwestycyjne. Dotyczy to przekształceń w obszarze części dawnego PGR-u we Wrzosowie. Zagospodarowanie tych terenów powinno przyczynić się do podniesienia walorów ekonomicznych przestrzeni danej miejscowości a także całej gminy

6) prawem własności

Poszanowane prawa własności nie wyklucza ingerencji w sposób zagospodarowania przestrzeni prywatnych celem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całej jednostki osadniczej. W szczególności dotyczy to przestrzeni publicznej, układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej. W planie uwzględniono wnioski podmiotów prawnych i osób fizycznych, które nie były w sprzeczności z interesem gminy. W trakcie sporządzania miejscowego planu nie były sygnalizowane wnioski o naruszeniu prawa własności.

7) potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze opracowania planu miejscowego oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie brak jest obiektów lub terenów służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzebami interesu publicznego, w tym także w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

W planie uwzględnione zostały potrzeby w zakresie zasad rozbudowy, budowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, sanitarnej, energetycznej, telekomunikacyjnej) oraz rozbudowę układu komunikacyjnego, co jest potrzebą w szeroko rozumianym interesie publicznym.

9) zapewnienia udziału społeczeństwa

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy jest realizowane poprzez:

- ogłoszenie w prasie i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Borki o przystąpieniu do opracowania a także możliwości składania wniosków,
- opublikowanie o czynnościach planistycznych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy;

10) zapewnienia jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy na każdym etapie prac planistycznych istnieje możliwość zapoznania się a aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów opracowania planu są publikowane w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Borkach;

11) potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Należy stwierdzić, że problem zaopatrzenia w wodę w obszarze objętym planem jest rozwiązany. Miejscowości objęte planem posiadają dostęp do infrastruktury wodociągowej, która jest zasilana z ujęć wody pitnej w Borkach, we Wrzosowie oraz w

Krasewie (dotyczy Woli Osowińskiej). Ujęcia wody posiadają zabezpieczoną strefę ochrony bezpośredniej i są pod ścisłym nadzorem służb inspekcji sanitarnej.

Ustalając w projekcie miejscowego planu przeznaczenie terenów na cele inwestycyjne: budownictwa mieszkaniowego i zagrodowego usług i terenów produkcyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury brano pod uwagę aspekty ekonomiczne, społeczne i środowiskowe.

Przeznaczenie terenów wynika z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borki. Wprowadzone zmiany w dotychczasowym użytkowaniu terenów są odpowiedzią na wnioski i oczekiwania właścicieli nieruchomości w granicach planu. Przyjęte rozwiązania w przypadku sytuowania nowej zabudowy spełniają wymagania w zakresie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzeni a i podnoszenia walorów ekonomicznych tej przestrzeni.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART.32 UST.1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Uchwała Nr XXXIV/234/2018 Rady Gminy Borki z dnia 1 lutego 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Borki przyjęła wyniki sporządzonej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Borki, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na brak opracowań planistycznych w zakresie planów miejscowych oraz świeżo uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borki „Analiza” została sporządzona w odniesieniu do ruchu inwestycyjnego w obszarze całej gminy.

Wnioski wynikające z przeprowadzonej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Borki:

- brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Borki nie sprzyja prowadzeniu racjonalnej i uporządkowanej polityki przestrzennej w gminie, a stosowane narzędzie kształtowania przestrzeni w postaci decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego nie gwarantuje rozwoju zabudowy zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego,
- aktualne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wiążą się głównie z realizacją w obrębie zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości pojedynczych inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, co wynika z ustawowych ograniczeń lokalizowania inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz z braku innej oferty terenów inwestycyjnych,
- odnotowywany rozwój komunalnej infrastruktury technicznej stanowi czynnik poprawy standardów życia mieszkańców i podnosi atrakcyjność gminy wśród osób zainteresowanych osiedleniem się oraz inwestorów zewnętrznych, co wymaga również prowadzenia polityki rozwoju przestrzennego ukierunkowanej na zwiększenie stopnia wykorzystywania istniejącej infrastruktury,
- jak wynika z prowadzonego rejestru wydanych decyzji o warunkach zabudowy największa koncentracja realizowanych nowych inwestycji dotyczy gminnego ośrodka osadniczego Borki, a więc najbardziej reprezentatywnej przestrzeni gminy oraz ośrodka wspomagającego ośrodek gminny – Woli Osowińskiej, stanowiących wizytówkę gminy- powinno być to uwzględnione w aktualnej polityce przestrzennej gminy, przede wszystkim poprzez przyjęcie

za konieczne sporządzenie dla tych obszarów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczając w ten sposób możliwość występowania niekorzystnych zjawisk w przestrzeni wynikających z procesów zagospodarowywania pojedynczych terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy,

- stwierdza się konieczność podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej zmarginalizowanych terenów popegeerowskich miejscowości Wrzosów w szczególności poprzez uporządkowanie polityki przestrzennej i stworzenie oferty terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe i gospodarcze;
- uwzględniając możliwości finansowe budżetu gminy opracowywanie planów dla ośrodka gminnego Borki, ośrodka wspomagającego ośrodek gminny Wola Osowińska oraz obszaru problemowego z uwagi na tereny popegeerowskie – Wrzosów wynikać powinno przede wszystkim z potrzeby lokalizacji inwestycji o dużym znaczeniu społeczno-gospodarczym, złożonymi formalnie wnioskami przez zainteresowane osoby i podmioty lub też wynikać z uwarunkowań prawnych.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borki w obszarze miejscowości Borki, Wola Osowińska i Wrzosów jest zgodny z wnioskami wynikającymi z „Analizy”, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i uzyskał wymagane prawem uzgodnienia.