

**UCHWAŁA NR V/53/2019**  
**RADY GMINY FABIANKI**  
**z dnia 27 czerwca 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szpetal Górny**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U z 2018 r. poz. 1945, z 2019 poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2019 r., poz. 506), uchwała się, co następuje

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fabianki**” przyjętego Uchwałą Nr **XVIII/144/2000** z dnia 14 czerwca 2000 r., uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szpetal Górny**.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem, jako załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik Nr 3.

**§ 2. 1.** Przedmiotem ustaleń planu w części tekstowej i graficznej, jest zakres obowiązkowy-wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje tekst i rysunek planu.

3. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały.

**§ 3. 1.** Oznaczenia graficzne na rysunku planu przedstawiają ustalenia planu, zgodnie z zamieszczoną na rysunku planu legendą. 2. Oznaczenia graficzne ustaleń planu przedstawione na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna 3. Oznaczenia przeznaczenia terenów użyte w uchwale:
  - 1) 1 – numer terenu;
  - 2) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 4. Symbol terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tworzą identyfikatory składające się z cyfr i liter:
    - 1) liczba porządkowa pisana cyframi arabskimi – oznacza numer terenu;
    - 2) oznaczenie literowe – oznacza przeznaczenie terenu;

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na określonym terenie i przedstawione na rysunku planu, dotyczące sytuowania ścian zewnętrznych budynków frontowych, poza które w kierunku dróg lub terenów sąsiednich zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych lub ich części;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, których mowa w § 1;
- 3) **przepisach odrębnych lub szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **terenie**- należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem literowym określającym jego przeznaczenie;
- 5) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Fabianki.
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu lub atyki, lub do najwyższego punktu budowli; 2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu.**

**§ 5. Zasady dotyczące przeznaczenia terenów:** ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów określają przepisy dotyczące poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 3.

**§ 6. Zasady dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.** 1stSytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi oraz ustalonymi w tekście uchwały zasadami kształtowania zabudowy oraz warunkami zagospodarowania terenu. 2ndUstala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł betonowych oraz z blachy trapezowej lub falistej w obrębie granic frontowych wzdłuż dróg publicznych; 3rdDopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych oraz zabudowy sezonowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej. 4thObowiązuje realizacja w ramach jednej działki lub obszaru inwestycji, zabudowy stanowiącej harmonijny zespół, nawiązujący do siebie architektonicznie i kolorystycznie.

**§ 7. Zasady dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** 1stZakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej. 2ndUstala się maksymalną ochronę zieleni, przez co należy rozumieć zachowanie, właściwe wykorzystanie oraz odnawianie zdrowej biologicznie roślinności i drzewostanu, a także poprzez prowadzenie działalności inwestycyjnej przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wycinki drzew i krzewów. 3rdCzęść obszaru objętego planem położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Subniecka Warszawska nr 215 4thObszar objęty planem położony jest w obszarze zadania nr 47 o znaczeniu wojewódzkim służącym realizacji ponadlokalnych celów publicznych zawartych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego: zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i w dolinie Noteci – wszelkie działania w tym obszarze zgodnie z przepisami odrębnymi. 5thPrzy lokalizacji obiektów budowlanych od strony granicy użytków gruntów leśnych ustala się obowiązek spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 8. Zasady dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W obszarze objętym planem znajduje się zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne, wskazane do ochrony, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - stanowisko archeologiczne nr 3 na obszarze AZP nr 47-48 – nr 8 w m. Szpetal Górny.

1) Ustala się strefę ochrony archeologicznej tego stanowiska w części położonej na obszarze objętym sporządzeniem niniejszego planu.

2) Na etapie projektowania oraz realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu uwzględnić wymagania przepisów odrębnych odnośnie ochrony zabytków.

**§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się**

**§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych -nie występuje potrzeba określania;**

**§ 11. 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 ;**

1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi

3. Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi

**§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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**

1. W obszarze objętym miejscowym planem nie występuje potrzeba ustanawiania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

2. Obszar objęty miejscowym planem położony jest poza terenami górniczymi, a także obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami osuwania się mas ziemnych,

3. Dla województwa kujawsko-pomorskiego nie opracowano audytu krajobrazowego, a w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego nie określono krajobrazów priorytetowych.

**§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

**§ 14. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.** W zagospodarowaniu terenów położonych w strefach oddziaływania i kontrolowanych sieci infrastruktury, obowiązują w zagospodarowaniu działek, zgodnie z przepisami odrębnymi

**§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.** 1stW obszarze objętym planem ustala się następujące ustalenia ogólne dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

1) Projektowane urządzenia sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić po terenach układu komunikacyjnego (w liniach rozgraniczających drogi), w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się realizację sieci na terenach innych niż układ komunikacyjny;

2) Korzystanie z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączanie nowych odbiorców, budowa nowej sieci i urządzeń, przebudowa, modernizacja, remonty oraz konserwacja - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) Przy lokalizacji obiektów budowlanych, ogrodzeń oraz nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. **2ndW zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ochrony przeciwpożarowej ustala się:**

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem realizacji odrębnej sieci zaopatrzenia w wodę w uzasadnionych technicznie przypadkach zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę poprzez hydranty nadziemne;

3) obiekty i urządzenia oraz dostęp, dojazdy i drogi pożarowe do tych obiektów i urządzeń dla uprawnionych i uprzywilejowanych pojazdów ratowniczo-gaśniczych, zgodnie z wymaganiami określonymi przepisami odrębnymi, w tym powinny odpowiadać warunkom w zakresie ochrony przeciwpożarowej. **3rdW zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:**

1) nakaz docelowego odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;

2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki- szamba **4thW zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:**

1) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych takich jak drogi wewnętrzne, parkingi –zgodnie z przepisami,

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów nieutwardzonych do gruntu na działce objętej inwestycją; **5thW zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy urządzeń elektroenergetycznych ustala się:**

1) ustala się możliwość budowy lokalnych stacji transformatorowych kontenerowych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty o innej funkcji, z zabezpieczeniem dojazdu dla służb remontowo-eksploatacyjnych;

2) istniejące elementy sieci elektroenergetycznej należy adaptować do projektowanego sposobu zagospodarowania terenu;

3) w obszarze objętym planem obowiązują strefy techniczne o szerokości 6,5m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej napowietrznej 15kV dla której obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczące lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i polami elektromagnetycznymi;

4) określone w pkt 3 strefy techniczne będą obowiązywać do czasu przebudowy linii elektroenergetycznych napowietrznych w linie elektroenergetyczne kablowe;

5) dopuszcza się budowę alternatywnych odnawialnych źródeł energii (np. baterie słoneczne - fotowoltaiczne lokalizowane wyłącznie na dachach budynków), o mocy nie przekraczającej 10 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych. **6thW zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:** indywidualnie na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, w oparciu o źródła ciepła niskoemisyjne lub bezemisyjne (w tym ze źródeł odnawialnych), z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. **7thW zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:** zgodnie z przepisami odrębnymi. **8thW zakresie telekomunikacji ustala się:** zgodnie z przepisami odrębnymi. **9thW zakresie gospodarki odpadami ustala się:**

1) obowiązek magazynowania odpadów komunalnych oraz ich usuwania w systemie gospodarowania odpadami określonym w gospodarce komunalnej gminy; **10thW zakresie systemów komunikacji, ustala się:**

1) zjazdy i obsługę z drogi publicznej określają przepisy dotyczące poszczególnych terenów zawarte w Rozdziale 3, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

2) lokalizacja miejsc postojowych– zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie dróg wewnętrznych: zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne oraz dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi, **11thW zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa ustala się:** oświetlenie zewnętrzne, parametry istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych oraz ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej, powinny spełniać wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym z zakresu obronności cywilnej, określone przepisami odrębnymi.

**§ 16. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** Na terenie objętym miejscowym planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu rozpoczęcia realizacji (procesów inwestycyjnych) ustaleń planu

**§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. dla terenu oznaczonego symbolem MN w wysokości – 5%

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów**

##### **§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego jako 1 MN**

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. 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

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 900 m<sup>2</sup>;

2) Intensywność zabudowy

a) maksymalna intensywność zabudowy -0,30;

b) minimalna intensywność zabudowy -0,1;

3) Powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: do 50%,

4) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: 50%,

5) Maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkaniowych - do 10m,

b) dla garaży oraz budynków gospodarczych: do 5m

6) Minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się;

7) Geometria dachu - dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach od 20° do 45°; oraz jednospadowe

8) Nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

9) Gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych budynków – nie ustala się;

b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się;

10) Ustala się realizację miejsc postojowych z zachowaniem następujących wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie ustala się;

b) nie ustala się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się, że minimalna powierzchnia działki nie dotyczy wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi.

4. Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej (poza planem) oraz projektowanych dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 4.**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 19.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Fabianki.

**§ 20.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Fabianki.

Przewodniczący Rady Gminy  
Fabianki

**Adam Rejmak**

**KOPIA MAPY ZASADNICZEJ**  
Skala 1:1000

Jednostka ewidencyjna : 04 1807 2 Fabianki  
 Obręb ewidencyjny : 0011 Szpetal Górny  
 Numer działki ewid. : wg zakresu  
 Identyfikator zgłoszenia : GGN.6642. 2529. 2017

Układ współrzędnych płaskich prost.: 2000    Układ wysokościowy: Kransztadt 60  
 Geodezyjny układ odniesienia PL-ETRF2000 i PL-ETRF89  
 Godło mapy:

Ponieważ się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA WŁOCŁAWSKI
Nazwa materiału zasobu	kopia mapy zasadniczej
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GGN.6642. 2529. 2017
Data wykonania kopii	28.09.2017
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Barbara Poltowska

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych – niż wykazanych na niniejszej mapie – urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Projekt usytuowania sieci uzbrojenia terenu przedkłada do uzgodnienia inwestor.

Projekt ten powinien być sporządzony na kopii aktualnej mapy zasadniczej z opracowanymi geodezyjnie liniami rozgraniczającymi oraz osiami ulic i dróg jeżeli zostały ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

(Rozp. M.G.P i B z dnia 02.05.2001 r. Dz.U.Nr 38, poz. 455 z 2001r. oraz Rozp. M.G.P i B z dnia 21.02.1995r. Dz.U.Nr 25, poz. 133 z 1995r.)

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szpetal Górny

skala 1:1000

Załącznik Nr 1  
 Uchwała Nr V/53/2019  
 Rady Gminy Fabianki  
 z dnia 27.06.2019 r.

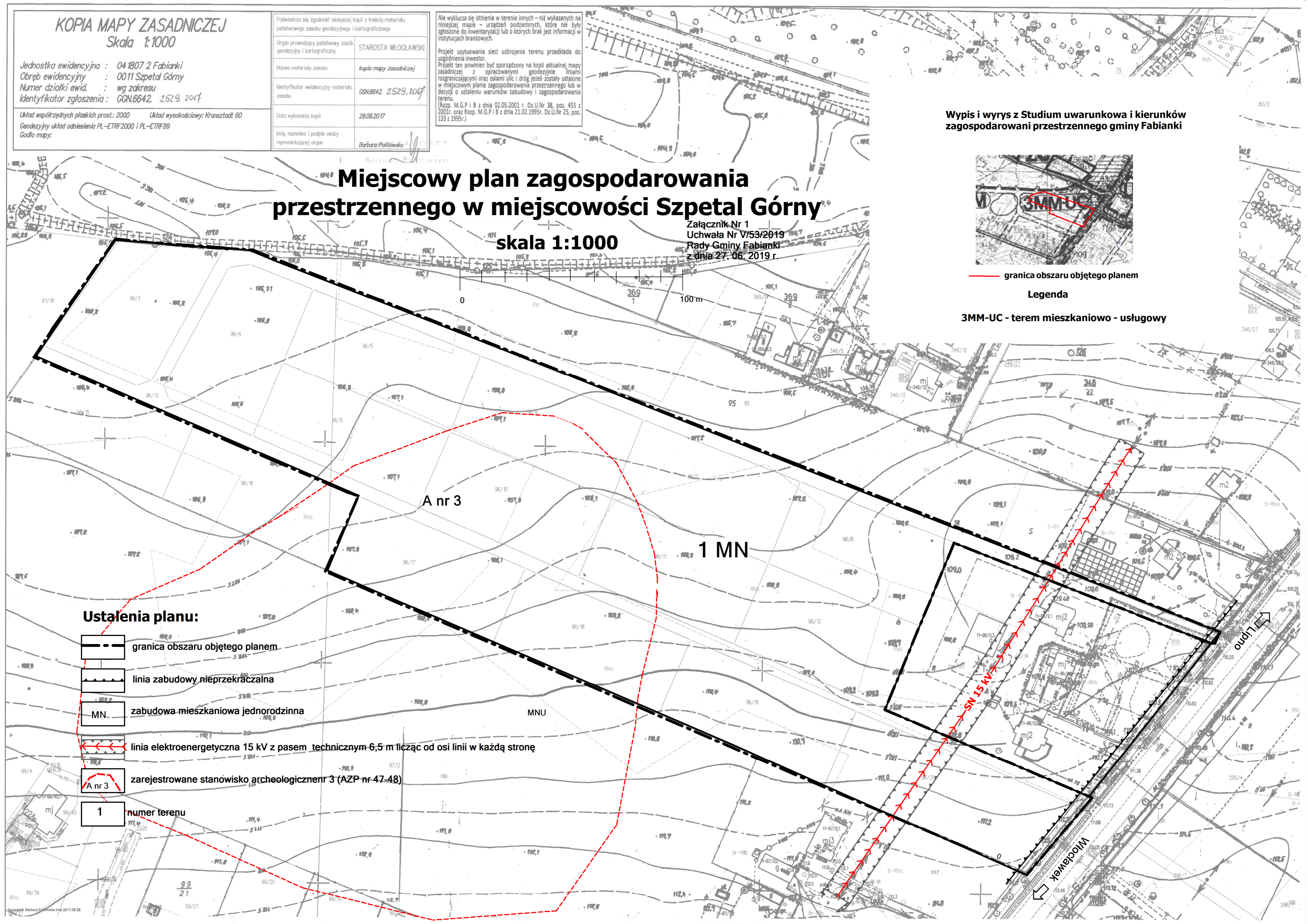
Wypis i wyrys z Studium uwarunkowa i kierunków zagospodarowani przestrzennego gminy Fabianki



— granica obszaru objętego planem

Legenda

3MM-UC - terem mieszkaniowo - usługowy



**Ustalenia planu:**

- granica obszaru objętego planem
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- linia elektroenergetyczna 15 kV z pasem technicznym 6,5 m licząc od osi linii w każdą stronę
- zarejestrowane stanowisko archeologiczne nr 3 (AZP nr 47-48)
- numer terenu

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Fabianki o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) Rada Gminy w Fabiankach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szpetal Górny, w terminie przewidzianym zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) nie złożono żadnych uwag i w związku z tym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

**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**

**Rozstrzygnięcie dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Szpetal Górny**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009), art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r., poz. 506) i ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 869) Rada Gminy Fabianki określa następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1. 1. Na terenie objętym niniejszym planem występują potencjalne, następujące inwestycje należące do zadań własnych gminy:

- 1) wybudowanie rozdzielczej sieci wodociągowej do zasilania projektowanej zabudowy (zakładamy, że przyłącza wykonane zostaną na koszt przyszłych inwestorów),
- 2) wybudowanie docelowo sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej (zakładamy, że przyłącza wykonane zostaną na koszt przyszłych inwestorów),
- 3) realizacja dróg publicznych kategorii gminnej (urządzenie nawierzchni dróg - nie wynika wprost z obowiązków związanych z realizacją zadań własnych gminy).

2. Inwestycje realizowane będą dla potrzeb realizacji planu jako zakup robót budowlanych w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych,

3. Zakłada się wpisanie planowanej inwestycji do wieloletniego planu finansowego, wieloletniego programu inwestycyjnego itp., z podaniem prognozowanego okresu realizacji zadania,

4. Odpowiedzialni za realizację i współpracujący:

a) siły własne,

b) siły zewnętrzne,

5. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) prognozowane źródła finansowania:

- a) dochody własne,
- b) fundusze strukturalne UE
- c) dotacje,
- d) kredyty, pożyczki komercyjne,
- e) kredyty, pożyczki preferencyjne,
- f) obligacje komunalne etc,

2) potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania (w stosunku do prognozowanych nakładów z budżetu gminy jako całości)

a) inwestorzy indywidualni, którzy będą partycypować w wykonaniu dróg lokalnych i dojazdowych w całości lub częściowo oraz infrastruktury technicznej.

## Uzasadnienie

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Fabianki wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

### **1. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych**

Ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy Wprowadzono takie zapisy jak: sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi oraz ustalonymi w tekście uchwały zasadami kształtowania zabudowy oraz warunkami zagospodarowania terenu, zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przeszł betonowych oraz z blachy trapezowej lub falistej w obrębie granic frontowych wzdłuż dróg publicznych; dopuszczono lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych oraz zabudowy sezonowej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

**2. Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska**, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach par. 7, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody zakazano lokalizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej. Ustalono zasadę maksymalnej ochrony zieleni, przez co należy rozumieć zachowanie, właściwe wykorzystanie oraz odnawianie zdrowej biologicznie roślinności i drzewostanu, a także poprzez prowadzenie działalności inwestycyjnej przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wycinki drzew i krzewów. Część obszaru objętego planem położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Subniecka warszawska nr 215. Przy lokalizacji obiektów budowlanych od strony granicy użytków gruntów leśnych ustalono obowiązek spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015r., poz. 909 z późn. zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne. Gruntów leśnych brak;

Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) z dniem 31 grudnia 2003 r. stracił swoją moc wcześniej obowiązujący na tym terenie Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Fabianki, uchwalony dn. 29 maja 1992 r. Uchwałą Nr XII/104/92 Rady Gminy w Fabiankach.

Wg powyższego planu ogólnego analizowana część obszaru (w tym działki nr ewid. 96/19 i 96/20, na których występują grunty klas III) położona była na terenach 22MU – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowo usługowej z zachowaniem zabudowy istniejącej. Tereny te posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

### **3. Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

par. 11, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **4. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości, złożonymi na etapie sporządzania planu miejscowego.**

Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację rolniczą terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fabianki. Wzięto także pod uwagę wnioski właścicieli nieruchomości.

### **5. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa.**

Nie dokonano ingerencji zapisów planu miejscowego w te kwestie.

### **6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w par. 12, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.**

Ustalono szerokie możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, które stwarzają możliwości realizacji zadań własnych gminy w tym zakresie. Zapisy planu miejscowego umożliwiają na wielowariantowy dobór rozwiązań technicznych.

### **7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

w par. 15, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalono możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, nie wprowadzając zapisów ograniczających lokalizację sieci szerokopasmowych.

### **8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną.**

Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie, na tablicy



ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną.

Cała procedura była prowadzona w sposób jawny i w sposób dostępny publicznie.

**9. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych.**

Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.

**10. Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

w par. 15, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, planowaną rozbudowę sieci wodociągowej. Zasoby wodne obszaru opracowania planu umożliwiają zapewnienie wody w odpowiedniej ilości i jakości.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32.ust.2.**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Fabianki w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Fabianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Fabianki stwierdza częściową aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fabianki zatwierdzonym uchwałą nr Uchwałą Nr XVIII/144/2000 Rady Gminy Fabianki z dnia 14 czerwca 2000r. oraz stwierdza częściową aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Fabianki. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w miejscowości Szpetal Górny** jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętej uchwałą Nr V/52/2019 Rady Gminy Fabiankach z dnia 27 czerwca 2019 r.,

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

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w miejscowości Szpetal Górny** wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. W prognozie skutków finansowych wskazano na możliwe zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości (w przypadku zagospodarowania tego terenu zgodnie z planem, w tym realizacją zabudowy) oraz ewentualne zyski z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych – w przypadku zbycia nieruchomości objętej planem miejscowym, a także zyski mogące wynikać z tytułu opłaty adiacenckiej, w związku z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną i z podziałem nieruchomości (w przypadku wprowadzenia takich opłat przez gminę).