

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 2025 roku w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w obrębie ewidencyjnym Poniatowo

1. Wstęp

Podstawę prawną opracowania planu miejscowego stanowi Uchwała Nr 43/VII/2024 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 24 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Poniatowo.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 9,0 ha, w tym udokumentowanego złoża piasków ze żwirem „Poniatowo VI” o powierzchni 7,22 ha, położony w obrębie Poniatowo, w gminie Małkinia Górna.

Celem planu jest:

- 1) przeznaczenie terenów rolnych i leśnych pod powierzchniovą eksploatację kopaliny, a po wyeksploatowaniu złoża rekultywację tych terenów, oraz
- 2) wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego oraz określenie zasad zagospodarowania terenów minimalizujących skutki wpływu eksploatacji na środowisko.

Przedmiotem planu są tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym i oznaczeniu literowym:

- 1) teren górnictwa i wydobywania, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1G,
- 2) tereny komunikacji:
 - a) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

Wraz z uchwaleniem planu miejscowego tracą moc ustalenia obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna – Uchwała Nr 216/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31 marca 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2006 r. Nr 111, poz. 3644), w części obszaru objętego niniejszym planem.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego obszar objęty nowym planem przeznaczony był na tereny użytków rolnych (R) i tereny leśne (ZL) oraz tereny komunikacji: drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD), drogi wewnętrznej (KDX) oraz drogi polnej (KX). Drogi przewidziane były do obustronnego poszerzenia.

W nowym planie tereny użytków rolnych oraz leśnych (po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia) zmieniły swoją funkcję na teren górnictwa i wydobywania, albowiem w granicach obszaru objętego planem udokumentowano złoża piasku i żwiru „Poniatowo VI”.

Poszerzenie drogi publicznej i wewnętrznej z uwagi na granice opracowania pokrywające się z istniejącymi liniami rozgraniczającymi dróg nastąpiło jednostronnie o zmniejszoną odpowiednio szerokość. Droga polna (dz. nr 332) stanowiąca własność wnioskodawcy traci swoją funkcję i w całości przeznaczona będzie pod eksploatację kopaliny.

Należy zaznaczyć, że w przyjętym Uchwałą Nr 379/XLIX/2023 Rady Gminy Małkinia Górna w dniu 31 marca 2023 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna, obszar objęty planem miejscowym w całości wskazany jest pod eksploatację powierzchniową kopalin wraz z niezbędną zabudową i zagospodarowaniem. Zatem projektowane przeznaczenie i zagospodarowanie przedmiotowego obszaru nie jest sprzeczne z ustaleniami studium gminy.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1 Wymagania ładów przestrzennego, w tym walorów urbanistyki i architektury oraz krajobrazu

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładów przestrzennego poprzez:

- eksploatacja kopaliny zgodnie z planem zagospodarowania złoża,
- utrzymanie w należytym stanie technicznym dróg obsługujących teren górniczy oraz uczestniczenie w kosztach ich urządzenia i eksploatacji,
- sukcesywną rekultywację terenów poeksploatacyjnych,

2.2 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego zawiera szereg wymagań w zakresie ochrony środowiska, gospodarowania wodami (§9), wśród których wymienić należy:

- 1) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego przedsiębiorca posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ochronę środowiska gruntowo-wodnego poprzez zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków niespełniających warunków określonych w przepisach odrębnych,
- 3) ochronę powietrza atmosferycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń, w szczególności emisji pyłów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 4) ochronę powierzchni ziemi przed odpadami poprzez zakaz zanieczyszczania oraz składowania w wyrobisku odpadów,
- 5) obowiązek zabezpieczenia terenów eksploatacji przed wtargnięciem zwierząt leśnych poprzez ich obwałowanie lub ogrodzenie,
- 6) przywracanie wartości użytkowych i krajobrazowych terenom zdegradowanym.

Przedmiotowe grunty leśne zostaną wyłączone z produkcji leśnej jedynie czasowo, do momentu wyeksploatowania znajdującego się tam złoża. W ramach rekultywacji terenów poeksploatacyjnych przewidziane jest zalesienie terenów o powierzchni znacznie przekraczającej istniejący areał, w pełni kompensujący powstałe straty w środowisku przyrodniczym.

2.3 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarto w §10 uchwały.

Obszar objęty planem położony jest w paśmie przyrodniczo-kulturowym rzeki Bug i strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych, w

których obowiązują zadania i kierunki działań wynikające z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, w tym między innymi w zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują i nie są wskazane do objęcia ochroną tereny i obiekty zabytkowe oraz krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej. Nie mniej jednak w bezpośrednim sąsiedztwie granic opracowania występuje zabytek archeologiczny znajdujący się w wykazie stanowisk archeologicznych województwa mazowieckiego (AZP 48-76) – stanowisko Nr 25 (ślady osadnictwa z okresu nowożytnego XV-XVI w.).

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo stanowiska archeologicznego stanowiącego ślady osadnictwa historycznego prowadzenia eksploatacji w jego sąsiedztwie wymaga szczególnych zabezpieczeń przed zniszczeniem stanowiska.

Tereny objęte planem miejscowym położone są w granicach krajobrazu priorytetowego leśnego z przewagą siedlisk borowych o kodzie 14-318.78-190, dla którego zostały określone rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, zatwierdzonym Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

2.4 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami

Wymagania w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia określono między innymi w §9 pkt 1 dotyczącym zasad ochrony środowiska, w którym wprowadzono zapis o zakazie prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego przedsiębiorca posiada tytuł prawny.

W §13 ustalenia planu dotyczą zakazu lokalizacji na terenie oznaczonym symbolem 1G zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

Następnie w §14 pkt 2d, znalazł się zapis o obowiązku zabezpieczenia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, między innymi dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2.5 Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały zawarte w §17, w którym ustalono stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu. Dla terenu górnictwa i wydobywania wprowadzono stawkę 30 %, a dla terenów komunikacji utrzymano stawkę 0%.

2.6 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do wnioskodawcy, jak i Gminy Małkinia Górna. W celu ochrony praw własności w projekcie planu znalazły się zapisy o obowiązku ochrony powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi i ograniczaniem oddziaływania do granic własności.

Przy formułowaniu ustaleń projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny, jakimi są obie drogi dojazdowe, jak również interesy właścicieli prywatnych, na który składają się otaczające planowaną kopalnię grunty rolne i leśne.

2.7 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz organami odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.

2.8 Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje przestrzeń publiczna. W celu zabezpieczenia interesów publicznych na terenach obu dróg dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

2.9 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami planu zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych i produkcyjnych następować będzie z wodociągu wiejskiego. Dopuszcza się realizację własnego ujęcia wody.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych przewiduje się do szczelnego zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na terenie kopalni, z okresowym wywozem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Może to być zaplecze sanitarne zlokalizowane w budynku produkcyjno-usługowym, bądź w sanitariatach typu Toi-Toi.

Wody technologiczne powstające w procesie produkcyjnym kierowane będą do gruntu lub do powstałego w wyniku eksploatacji kopaliny zbiornika wodnego, po wstępnym oczyszczeniu w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych.

Wody opadowe o małym stopniu zanieczyszczenia będą odprowadzane powierzchniowo jako przesiąkanie do gruntu na własnym terenie.

Zasilanie w energię elektryczną następować będzie z projektowanej linii elektroenergetycznej.

Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z proekologicznych źródeł nisko- lub bezemisyjnych.

2.10 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Małkini Górnej na każdym etapie sporządzania projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zapewnił jawność i przejrzystość procedury sporządzania dokumentu. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Organ sporządzający projekt planu miejscowego ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na jego stronie internetowej, wyznaczając termin składania wniosków.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skierowany został do konsultacji społecznych poprzez wyłożenie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu osoby fizyczne mogły wnieść wnioski do projektowanego dokumentu. W trakcie wyłożenia z uwagi na brak zainteresowania miejscowej ludności nie odbyła się dyskusja publiczna z projektantem planu.

Informacje o opracowaniu projektu planu wraz z prognozą na każdym etapie jego sporządzania ukazywały się na stronie internetowej BIP i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, a także w prasie lokalnej.

Po uzyskaniu kompletu uzgodnień i opinii oraz wyczerpania procedury sporządzania projektu planu Wójt przedłożył Radzie Gminy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do uchwalenia.

2.11 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zgodnie z §15 pkt 2 ustalenia planu miejscowego zakładają zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych i produkcyjnych z wodociągu wiejskiego lub z własnego ujęcia posiadających dostateczne wydajności oraz jakość wody.

2.12 Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy formułowaniu ustaleń projektu planu miejscowego wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny, jakimi są obie drogi dojazdowe, jak również interesy właścicieli prywatnych, na który składają się otaczające planowaną kopalnię grunty rolne i leśne.

W obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

Tereny prywatne pozostające w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego zakładu górniczego pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu rolnym i leśnym.

2.13 Wymagania ładów przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Głównymi celem opracowania planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenów rolnych, leśnych i nieużytku pod powierzchnią eksploatację piasku ze żwirem oraz na bazie projektowanej kopalni prowadzenie działalności produkcyjno-usługowej związanej z wydobywaną kopalinią. Wiązać się to będzie z realizacją obiektów kubaturowych.

Zgodnie z ustaleniami w projekcie planu miejscowego ujęto wymagania dotyczące kształtowania ładów przestrzennego polegające na sukcesywnej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych oraz utrzymanie w należnym stanie technicznym dróg obsługujących teren górniczy.

W projekcie planu miejscowego określono między innymi linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry zabudowy, zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego. Sporządzenie planu miejscowego pozwoli na racjonalne zarządzanie przestrzenią w aspekcie ładów przestrzennego, efektywnego gospodarowania oraz walorów ekonomicznych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu miejscowego zgodny jest z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna przyjętego Uchwałą Rady Gminy Małkinia Górna Nr 379/XLIX/2023 z dnia 31 marca 2023 roku.

Wójt Gminy Małkinia Górna dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w której uwzględniono opracowanie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązać się z dochodami Gminy z tytułu:

- podatku od nieruchomości,
- podatku od prowadzenia działalności gospodarczej,
- opłaty eksploatacyjnej,
- renty planistycznej pobieranej od właścicieli gruntów przy sprzedaży w związku ze wzrostem wartości nieruchomości – stawki procentowe dla poszczególnych terenów określone zostały w §17 projektu uchwały.