

**Uzasadnienie do Uchwały Nr ...../..../2024 r.  
Rady Gminy Zabrodzie z dnia ..... 2024 r.  
w sprawie uchwalenia projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla wybranych terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar PGR Niegów – Etap I**

Przedmiotem uchwały Rady Gminy Zabrodzie jest *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar PGR Niegów – Etap I*.

Uchwała została przygotowana w realizacji Uchwały Nr XLIV/318/2022 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar PGR Niegów, Uchwały Nr LVIII/437/2024 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 8 lutego 2024 roku zmieniającej Uchwałę Nr XLIV/318/2022 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar PGR Niegów.

### **Przedmiot regulacji**

Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 87,8 ha, położone w południowo-zachodniej części gminy Zabrodzie, w powiecie wyszkowskim. Znajduje się w zasięgu obszaru Niegów PGR. Teren zlokalizowany jest przy trasie ekspresowej S8, po jej zachodniej stronie.

Na teren objęty planem miejscowym aktualnie stanowi głównie grunty użytkowane rolniczo, należące w znacznej części do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. W północnej części znajduje się gminne ujęcie wód podziemnych oraz teren zieleni, z którego korzystają mieszkańcy budynku wielorodzinnego przy ul. Kościelnej. Północną granicę wyznacza droga gminna nr 440610W łącząca się z drogą powiatową nr 1811W, ul. Kościelną. Poza północną granicą rozciąga się kompleks leśny, których fragment znajduje się w granicach planu. Od południa przebiega trasa ekspresowa S8, która częściowo oddzielona jest kompleksem leśnym. Na wschód od obszaru planu miejscowego zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa miejscowości Niegów. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się również zespół dworsko – parkowy Stowarzyszenia Sióstr Samarytanek Krzyża Chrystusowego. Z kolei od zachodu obszar planu miejscowego otacza mozaika pól, nieużytków i lasów. Przez południową część planu miejscowego, w relacji wschód-zachód przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia. Również w tej części obszaru planu miejscowego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr AZP 51-70/14.

### **Podstawa prawna**

Podstawą prawną sporządzenia projektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest:

- Uchwała Nr XLIV/318/2022 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar PGR Niegów,
- Uchwała Nr LVIII/437/2024 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 8 lutego 2024 roku zmieniająca Uchwałę Nr XLIV/318/2022 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 30 listopada 2022

roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar PGR Niegów.

Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz.1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, skrót upzp) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

Prace planistyczne dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130, w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, skrót: upzp). Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy zmieniającej, przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie.

### **Stan prawny obszarów objętych planem miejscowym**

Obszar objęty opracowaniem projektu planu znajduje się poza granicami obowiązujących planów miejscowych gminy Zabrodzie. W przypadku braku planu miejscowego, w myśl art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycje celu publicznego mogą być realizowane w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z kolei w przypadku zmian zagospodarowania terenu, sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części mogą być dokonane w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 59 ust.1 ww. ustawy).

### **Celem sporządzenia planu miejscowego**

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie realizacji polityki przestrzennej gminy Zabrodzie wyrażonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabrodzie, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XLI/216/2017 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 14 grudnia 2017 roku, a następnie zmienione Uchwałą Nr LII/397/2023 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 31 sierpnia 2023 roku. W myśl Uzasadnienia do Uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia powyższego planu miejscowego celem jest przeznaczenie „w większości pod tereny usługowo-produkcyjne. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na umożliwienie realizacji inwestycji na tych terenach. Realizacja obiektów usługowych i przemysłowych pozwoli na zwiększenie potencjalnych dochodów budżetu gminy”.

Także sporządzenia planu miejscowego będzie służyło ustanowieniu planistycznych regulacji prawnych określających zasady zagospodarowania terenów, w szczególności przewidzianych pod rozwój działalności usługowych i produkcyjnych (w oparciu o wskazania Studium), według aktualnych wymogów prawnych, w tym zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

### **Ustalenia planu**

W odniesieniu do zakresu określonego w art. 15 upzp w planie określono:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, 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;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

W projekcie planu miejscowego ustalono następujące przeznaczenia terenów:

- teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**;
- tereny usług i produkcji oznaczone symbolem **U-P**;
- tereny wodociągów oznaczone symbolem **IW**;
- teren zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej oznaczony symbolem **ZP**;
- teren lasu oznaczony symbolem **L**;
- teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL**.

### **Zgodność planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabrodzie (skrót: Studium), przyjętym

Uchwałą Nr XLI/216/2017 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 14 grudnia 2017 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr LII/397/2023 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 31 sierpnia 2023 r.

1) W obowiązującym Studium obszar objęty planem w przeważającej części znajduje się w jednostce strukturalnej UP1 teren usługowo-produkcyjny, wskazany pod zabudowę *o wielofunkcyjnym przeznaczeniu*. W Studium zostały ustalone zalecenia dotyczące wskaźników i parametrów zabudowy:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki budowlanej:
  - *nie mniej niż 20 %*,
  - *zgodnie ze stanem istniejącym dla działek zabudowanych, na których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż określono powyżej*,
- maksymalna wysokość zabudowy: nie wyższa niż 70 m, za wyjątkiem zabudowy istniejącej oraz masztów, kominów, wież itp.,
- maksymalna liczba miejsc do parkowania:
  - *dla handlu detalicznego i usług - 20 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej*,
  - *dla zakładów produkcyjnych - 30 miejsc postojowych /100 zatrudnionych*,
  - *dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsca postojowe /1 stanowisko naprawcze*.

Zgodnie ze Studium zabudowa może być lokalizowana w odległości nie mniejszej niż 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni trasy S8.

W planie miejscowym ustalono tereny usług i produkcji U-P, spełniając jednocześnie wymagania wskazane w Studium, w tym dotyczące wskaźników i parametrów.

2) W Studium w północno-wschodniej części obszaru objętego planem wskazane zostały dwie strefy:

a) Strefa oznaczona symbolem MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Dla tego terenu w planie miejscowym wskazano teren zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej 1ZP, jako teren będący, zgodnie ze stanem istniejącym, niezabudowaną częścią przynależącą i ściśle powiązaną z budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym przy ul. Kościelnej, poza granicami planu. Od lat teren ten użytkowany jest przez mieszkańców jako tereny zieleni.

b) Strefa oznaczona symbolem USR – tereny usług sportu i rekreacji „z dopuszczeniem hoteli, pensjonatów, zbiorników wodnych, obiektów sportowych, rekreacyjnych i rozrywkowych, w tym obiektów strzelniczych.

W Studium zostały ustalone zalecenia dotyczące wskaźników i parametrów zabudowy:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki budowlanej:
  - *nie mniejszą niż 40% dla zabudowy usługowej*,
  - *nie mniejszą niż 50% dla innych sposobów zagospodarowania*
  - *zgodnie ze stanem istniejącym dla działek zabudowanych, na których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż określono powyżej*,

W planie miejscowym ustalono teren usług sportu i rekreacji 1US, spełniając jednocześnie wymagania dot. wskaźników i parametrów wskazane w Studium.

3) Wzdłuż północnej granicy obszaru planu w studium wskazana została strefa oznaczona symbolem UT – tereny usługowo- techniczne. W Studium zostały ustalone zalecenia dotyczące wskaźników i parametrów zabudowy:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynną dla każdej działki budowlanej: nie mniej niż 10 %, jednocześnie zgodnie ze stanem istniejącym dla działek zabudowanych, na których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż określono powyżej,

- maksymalna wysokość zabudowy - nie wyższą niż 15 m, za wyjątkiem zabudowy istniejącej oraz masztów, kominów, wież, urządzeń niezbędnych dla prowadzonej działalności itp.
- maksymalna liczba miejsc do parkowania: dla usług - *20 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej*,

W planie miejscowym ustalono tereny wodociągów 1IW i 2IW, spełniając jednocześnie wymagania dot. wskaźników i parametrów wskazane w Studium.

4) Wzdłuż północno-zachodniej granicy obszaru planu w Studium wskazane zostały tereny otwarte oznaczone LS.

W planie miejscowym zachowano istniejący fragment kompleksu leśnego, ustalając teren lasu 1L.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędną dokumentacją planistyczną, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz.1112) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa została w pełni uwzględniona.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

#### 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W planie miejscowym ustalono przeznaczenia dla poszczególnych terenów wraz z wyznaczeniem ich linii rozgraniczających oraz ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym: wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach US, U-P, IW, ustalenie zasad sytuowania zabudowy względem dróg oraz terenów o innym przeznaczeniu, ujednoczenie zasad zagospodarowania w ramach poszczególnych terenów, poprzez określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania i zabudowy terenów.

Ze względu na rozwój usług i produkcji na tym terenie w planie miejscowym zostały zastosowane odpowiednie rozwiązania planistyczne, których celem jest stworzenie nowej struktury przestrzeni, w której nowe obiekty będą dostosowane do wymogów technologicznych i technicznych potencjalnie prowadzonych działalności na tym terenie przy jednoczesnym uwzględnieniu charakteru miejscowości Niegów (dopasowanie do skali zabudowy, istniejących proporcji). Wprowadzono odpowiednie wskaźniki i parametry zagospodarowania i zabudowy. W planie miejscowy również został zaprojektowany układ komunikacyjny, w którym zachowano przebieg istniejących dróg 1KDL, 2KDL oraz wskazano nową drogę stanowiącą dwa odcinki: 3KDL 4DL, wraz z jej podłączeniem do drogi ul. Kościelnej – 1KDZ. Uwzględnione zostały także ograniczenia przestrzenne dot. możliwości zagospodarowania i zabudowy na terenach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

## 2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Określone zostały gabaryty budynków, kolorystyka i materiały ich elewacji, geometria dachów i materiały pokrycia. Ustalenia uwzględniają walory architektoniczne istniejących budynków.

## 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

W zakresie wymagań dotyczących gospodarowania wodami wprowadzone zostały zapisy nakazujące ochronę ilościową i jakościową tego elementu środowiska przyrodniczego. Ustalono zasady podłączenia budynków do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Zakazano realizacji przedsięwzięć, które mogą spowodować pogorszenie stanu lub obniżenie poziomu wód podziemnych. Jednocześnie ustalono obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych, segregacji oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie z zachowaniem wymogów przepisów prawa ochrony środowiska i przepisów o odpadach, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

W obszarze planu występują grunty leśne, które zostały zachowane jako teren lasu 1L. W ramach procedury planistycznej dla gruntów rolnych III klasy położonych w granicach planu uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzją DNI.tr.602.384.2023 z dnia 15 stycznia 2024 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,0660 ha gruntów klasy IIIb, które zgodnie z planem miejscowym wskazane zostały pod 2KDL (działki ew. nr 17 i 17/2, obręb ew. PGR Niegów).

W granicach planu miejscowego nie ma złóż kopalin.

## 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W planie miejscowym ujęte zostało stanowisko archeologiczne nr AZP 51-70/14, dla którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej oraz wskazano na ochronę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240):

Ustalono zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób zapewniający ochronę przed nadmiernym hałasem i drganiami. Zgodnie z art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo Ochrony Środowiska* (Dz. U. 2022 r. poz. 2556 z późn. zm., skrót upoś), przeznaczenia terenów w planie miejscowym zostało przyporządkowane do zróżnicowanych dopuszczalnych poziomów hałasu sklasyfikowanych w powyższych przepisach odrębnych.

Określone zostały zasady odnoszące się do zapewnienia ochrony jakości powietrza, w tym stosowania odpowiednich urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Na całym terenie objętym planem miejscowym zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej. Ustalono również zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, a także składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych.

W celu zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami ustalono obowiązek zapewnienia określonej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgonie z przepisami prawa.

Na rysunku planu wskazano strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, zagospodarowania, a także kształtowania zabudowy z uwzględnieniem wymogów wynikających z potrzeb społecznych i wymagań funkcjonalnych. Zapisy planu dostosowane do potencjału rozwojowego terenu. Dla znacznej części wskazane zostały tereny usług i produkcji U-P oraz ustalone dla nich wskaźniki i parametry w sposób, w który maksymie (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych) wykorzystane zostały walory ekonomiczne przestrzeni (obszar objęty planem miejscowy przylega do trasy S8). W ramach prac planistycznych została sporządzona prognoza skutków finansowych realizacji planu miejscowego, w której wskazane zostały koszty z tytułu wypłaty odszkodowań w związku z przeznaczeniem nieruchomości na realizację celów publicznych, a także dochody z tytułu podatku od powierzchni użytkowanych budynków. W związku z ustaleniami w projekcie planu nastąpi zmiana sposobu użytkowania gruntów na bardzo dużym obszarze. Grunty przeznaczone pod działalność gospodarczą będą generować wysokie dochody dla gminy.

7) prawo własności:

W planie miejscowym określając przeznaczenie i zasady zagospodarowania uwzględniono strukturę własności terenów, działek oraz stanu zagospodarowania i dotychczasowego ich użytkowania. Przy formułowaniu zapisów zostały wywarzone wymogi prawa własności z koniecznością zapewnienia właściwej rozwiniętej struktury komunikacji, infrastruktury technicznej czy wymagań wynikających z ochrony środowiska, w tym zdrowia i życia ludzi oraz związanych z ochroną zabytków. Wprowadzone zostały ustalenia ograniczające zagospodarowanie i możliwość zabudowy.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W procedurze sporządzenia planu miejscowego zapewniono udziału organom wojskowym, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa.

9) potrzeby interesu publicznego:

Wyznaczone zostały tereny 1US, 1IW, 2IW, 1KDL, 2KDL, 3KDL stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Z kolei teren 1KDL stanowi granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

W planie miejscowym zostały ustalone zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. Zapewniono możliwość budowy nowych elementów infrastruktury, a także zachowanie i użytkowanie istniejącej, w tym jej przebudowę, rozbudowę, likwidację i przeniesienie zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile nie będzie kolidowało to z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Plan ustala zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz ustala odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej. Plan miejscowy określa zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjnych i retencyjno-infiltracyjnych, do rowów

przydrożnych lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz, ciepło, a także określono zasady dostępu do sieci telekomunikacyjnej. Wprowadzono zapisy dot. zaopatrzenia w energię elektryczną, poprzez zaopatrzenie w nią w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną. Ustalono również budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego oraz średniego napięcia w formie linii napowietrznych lub kablowych. Jednocześnie dopuszczając zaopatrzenie energii z zastosowaniem urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze sporządzenia planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez możliwość składania wniosków, możliwość zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwość udziału w zorganizowanej dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami i możliwość składania uwag.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zachowana. W ramach sporządzania planu miejscowego przeprowadzono poszczególne etapy procedury planistycznej zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów. Mieszkańcy oraz właściciele nieruchomości w ustawowo wyznaczonym terminie mogli składać wnioski, a następnie będzie mogła przedstawiać uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu planu miejscowego. Dokumentacja planistyczna jest dostępna do wglądu w urzędzie gminy.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

W celu zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności planie miejscowym uwzględniono zasady ochrony wód, w tym ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (Warszawa Puławy), po poprzez wprowadzenie zapisów ukierunkowanych na stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie, oczyszczanie wód opadowych i roztopowych, ustalenie zasad zapewniających zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych oraz umożliwienie ich sprawnego działania. Ustalono również zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu wodociągu i kanalizacji w granicach objętych planem miejscowym.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W celu zmniejszenia ryzyka wystąpienia poważnych awarii ustalono na całym terenie zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Istotnym zapisem planistycznym jest wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, a także składowania i magazynowania wszelkich odpadów niebezpiecznych.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

Zgodnie z obowiązującym Studium w sporządzonym planie miejscowym tereny użytkowane rolniczo zostały wskazane pod tereny usług i produkcji U-P.

### **Procedura planistyczna:**

Procedura planistyczna planu będącego przedmiotem niniejszej uchwały przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 30 listopada 2022 r. Rada Gminy Zabrodzie podjęła Uchwałę Nr XLIV/318/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar PGR Niegów.

W dniu 9 grudnia 2022 r. Wójt Gminy Zabrodzie ogłosił w prasie lokalnej i obwieścił w Biuletynie Informacji Publicznej ([bip.zabrodzie.pl](http://bip.zabrodzie.pl)) o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar PGR Niegów. Wnioski do projektu planu miejscowego można było składać do 4 stycznia 2023 r. W wyznaczonym terminie do tut. Urzędu wpłynęły cztery wnioski dotyczące działek położonych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

W dniu 22 grudnia 2022 r. Wójt Gminy Zabrodzie zawiadomił ograny i instytucje opiniujące i uzgadniające o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu. W wyznaczonym terenami wpłynęło sześć pism. Jednocześnie w tym samym czasie Wójt Gminy Zabrodzie wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego. W tym zakresie wypowiedział się Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wyszku.

W dniu 24 lipca 2023r. Wójt Gminy Zabrodzie przekazał projekt planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. W dniu 27 lipca 2023r. projekt planu miejscowego został zaprezentowany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Gminy Zabrodzie, która pozytywnie zaopiniowała projekt aktu planistycznego. Również projekt planu miejscowego został uzgodniony oraz pozytywnie zaopiniowany przez pozostałe instytucje i organy.

Następnie, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2022 poz. 2409 ze zm.) Wójt Gminy Zabrodzie wystąpił do Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi (za pośrednictwem Marszałka Województwa Mazowieckiego) o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia, na cele nierolnicze, gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 22,4365 ha. W Decyzji DNI.tr.602.384.2023 z dnia 15 stycznia 2024 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,0660 ha gruntów rolnych klasy III, przeznaczonej w planie miejscowym pod 2KDL. Jednocześnie nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 22,3705 ha pozostałych wnioskowanych gruntów rolnych klasy III. Ze względu na brak zgody na zmianę przeznaczenia wszystkich gruntów rolnych prawnie chronionych, aby nie blokować procedury planistycznych dla terenów, które uzyskały zgodę lub jej nie wymagały, w dniu 8 lutego 2024 r. Rada Gminy Zabrodzie podjęła Uchwałę Nr LVIII/437/2024 zmieniającą Uchwałę Nr XLIV/318/2022 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów inwestycyjnych przy trasie S8 – obszar PGR Niegów. Powyższa uchwała dotyczyła dopuszczenia rozdzielnie prac planistycznych na dwa obszary, co umożliwiło dalsze kontynuowanie Etapu 1.

W dniu 26.04.2024 r. Wójt Gminy Zabrodzie ogłosił w prasie lokalnej i obwieścił w Biuletynie Informacji Publicznej ([bip.zabrodzie.pl](http://bip.zabrodzie.pl)) o wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 6 maja do 28 maja 2024 roku projektu planu miejscowego Etapu 1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniu 14 maja 2024 r. w Urzędzie Gminy Zabrodzie została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami projektowymi. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 13

czerwca 2024 r., jednak nie wpłynęła żadna uwaga. Z tego powodu, Wójt Gminy nie wydał zarządzenia o rozpatrzeniu uwag.

Projekt planu jest również przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, która wykazała, że nie ma istotnych przeciwwskazań dla realizacji projektu planu pod względem jego oddziaływania na środowisko. W ramach prowadzonej procedury, prognoza została wyłożona na tych samych zasadach i terminach, co projekt planu miejscowego. Do niej również nie złożono żadnej uwagi.

Projekt spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabrodzie przyjętego Uchwałą Nr XLI/216/2017 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 14 grudnia 2017 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr LII/397/2023 Rady Gminy Zabrodzie z dnia 31 sierpnia 2023 r. i może być przedstawiony do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji administracyjnych.