

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rażniewo – etap I sporządzony jest na podstawie Uchwały Nr X/69/2015 Rady Gminy Płońsk z dnia 12 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rażniewo, zmienionej uchwałą Nr IX/72/2019 Rady Gminy Płońsk.

Celem sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rażniewo – etap I, jest ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy poszczególnych terenów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rażniewo – etap I, większość terenów przeznacza pod użytkowanie rolnicze, w tym ustala: tereny rolnicze oraz tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Plan przeznacza również tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Istotnym jest teren zabudowy przemysłowej i usługowej. Plan wyznacza tereny infrastruktury technicznej – gazociągu wysokiego ciśnienia, tereny dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz wskazuje istniejący układ do zachowania. Plan wskazuje również obszary do zachowania jako tereny zieleni naturalnej i wody powierzchniowe.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 r. Przeważająca część obszaru objętego sporządzonym planem położona jest w studium w obszarze użytków rolnych o korzystnych warunkach do produkcji rolnej. Południowo-zachodnia część położona jest w strefie preferowanej pod zainwestowanie produkcyjno-usługowe, a fragmenty obszaru położone wzdłuż dróg, studium wskazuje jako skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub tereny preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe. Obszar objęty planem jest zainwestowany w niewielkiej części.

Plan sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej, to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych: sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez uregulowanie zagadnień takich jak: gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony urządzeń melioracji i ochrony przed hałasem,
 - b) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - c) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - d) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych chronionych na mocy Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161); dla części gruntów uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze planu występuje stanowisko archeologiczne, w związku z tym wyznaczono w planie strefę konserwatorską ochrony archeologicznej – prowadzone w nich roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych: sformułowane w planie ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie nakazu realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni: po wykonaniu analiz istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru, w sporządzonym planie miejscowym przeznaczono, głównie na glebach słabszych klas, nowe tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i przemysłowo-usługowej; obszary na glebach wyższych klas przeznaczono pod rozwój rolnictwa i zabudowę zagrodową; wprowadzono zakaz zabudowy na terenach oddalonych od obszarów zainwestowanych w celu ograniczenia kosztów związanych z rozwojem układów komunikacyjnych i sieci uzbrojenia terenu;
 - 7) uwzględnieniem prawa własności: sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu wyrażoną przez złożone do planu wnioski;
 - 8) uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele bezpieczeństwa i obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
 - 9) uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego: sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
 - 10) potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 25 kwietnia 2019 r. do 17 maja 2019 r., o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy; w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz zapewniono możliwość złożenia uwag do wyłożonego projektu planu;
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych: na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniana jest możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były i będą publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: sporządzony plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających poruszanie się pieszym i rowerzystom, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, i na terenach położonych w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodnie z wynikami *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Płońsk w okresie od 1 stycznia 2010 do 31 marca 2016 roku oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych* sporządzonej w maju 2016 r. W Analizie wskazano potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym dokumentem sporządzenie planów jest szczególnie istotne m.in. ze względu na konieczność ograniczenia niekontrolowanego rozwoju terenów zabudowanych oraz ze względu na wyrażaną w składanych do gminy wnioskach potrzebę zmiany sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów. Miejscowość Rażniewo w analizie została wymieniona jako miejscowość, w której istnieje wyraźna potrzeba przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Sporządzony plan miejscowy zawiera wszystkie wymagane przepisami ustalenia.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa, w której przeanalizowano możliwe wydatki i wpływy do budżetu Gminy, które mogą być skutkiem wdrożenia ustaleń planu miejscowego. Zgodnie z wynikami prognozy przyjęcie projektu planu początkowo wiązać się

będzie ze znacznymi wydatkami z budżetu Gminy. Niezbędne będzie przeznaczenie pieniędzy na wykup gruntów oraz urządzenie dróg o parametrach wynikających z przepisów o drogach publicznych oraz realizację infrastruktury technicznej, w szczególności kanalizacji sanitarnej. Mimo to w prognozie wskazano również potencjalne wpływy do budżetu Gminy Płońsk. Budżet Gminy zostanie zasilony wpłatami z tytułu opłaty planistycznej oraz z podatku od nieruchomości.

Procedura planu przeprowadzana jest zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów 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 2019 r. poz. 2801 ze zm.). Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rażniewo – etap I spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Płońsk do uchwalenia oraz stanowił będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.