

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY PŁOŃSK

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 91/4, 94 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 91/4, 94 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk sporządzono na podstawie uchwały Nr XI/84/2019 Rady Gminy Płońsk z dnia 27 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 265/11, 265/12, 354/5, 354/6, 91/4, 94 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk, zmienionej uchwałą nr XIX/136/2020 Rady Gminy Płońsk z dnia 28 lutego 2020 r. Uchwała zmieniająca podzieliła przedmiotowy plan miejscowy na dwa osobno procedowane etapy – etap 1, obejmujący działki o numerach 265/11, 265/12, 354/5, 354/6, oraz etap 2, sporządzany dla działek 91/4 i 94.

Planem objęto teren położony w miejscowości Skarżyn, o powierzchni ok. 0,5 ha. Teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Skarżyn gmina Płońsk, uchwalonym uchwałą Nr V/33/2011 Rady Gminy Płońsk z dnia 9 lutego 2011 r. W obowiązującym planie miejscowym fragment działki o numerze ewidencyjnym 91/4 wskazano jako tereny zabudowy usługowej. Zgodnie z planem działka o numerze 94 i niewielka część działki 91/4 położone są w granicach terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pozostałą część działki 91/4 przeznaczono na cele upraw rolnych. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego nie zostały zrealizowane – na działkach o numerach 91/4 i 94 zlokalizowane jest boisko gminne.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk, uchwalonym uchwałą Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 r., działki objęte sporządzanym planem miejscowym położone są w granicach terenów preferowanych pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe, graniczących z terenami rolnymi. Wskazane granice terenów mogą podlegać uszczegółowieniom na etapie opracowywania planów miejscowych. Na terenach preferowanych pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w formie wbudowanej lub obiektów wolnostojących. Zgodnie ze Studium przeznaczenie terenu określa funkcję dominującą, nie wyłączną – może być ona uzupełniana innymi funkcjami, stosownie do warunków przestrzennych, przepisów odrębnych i ustaleń Studium.

W celu umożliwienia realizacji obiektów usług publicznych niezbędne jest sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie są zlokalizowane obiekty lub obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody lub ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: 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 oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26

sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Pierwszą część procedury, przed uchwaleniem uchwały dzielącej plan, to jest ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, zawiadomienie odpowiednich instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz rozpatrzenie złożonych wniosków, przeprowadzono łącznie dla obu etapów planu. Dalszą część procedury prowadzono odrębnie dla każdego z etapów. W celu zachowania przejrzystości i czytelności procedury planistycznej, nazwę planu i tytuł uchwały uproszczono do obecnej postaci.

Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. W ramach procedury uzyskano zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 91/4, 94 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk, wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,** uwzględniono przez ustalenie przeznaczenia terenu, linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej liczby kondygnacji budynków i minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na specyfikę i położenie terenu wprowadzono ustalenia umożliwiające zagospodarowanie go w połączeniu z sąsiednimi działkami, które również stanowią własność gminną i w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są na cele usługowe, obejmujące m.in. usługi z zakresu administracji, kultury i oświaty. Do takich ustaleń należy przede wszystkim definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy, którą zgodnie z zapisami planu należy rozumieć jako linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczającej terenu. Takie rozumienie nieprzekraczalnej linii zabudowy, w połączeniu z brakiem wyznaczenia takiej linii w południowej części terenu i z innymi zapisami planu, umożliwi ewentualną realizację budynku na styku terenu objętego planem i działek sąsiednich.

Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Odstąpiono od określenia wymagań **wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze opracowania;

- 2) **wymagania ochrony środowiska** wypełniono w szczególności przez ustalenie zasad ochrony środowiska i przyrody, obejmujących między innymi zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, oraz ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności przez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalanyymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych lub krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej oraz ustalenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach poszczególnych działek budowlanych przez infiltrację do gruntu lub gromadzenie w szczególności w zbiornikach retencyjnych, ogrodach deszczowych, nieckach infiltracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska.

W procedurze sporządzania planu miejscowego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Mając na uwadze konieczność **ochrony gruntów rolnych i leśnych**, na cele nierolnicze przeznaczono grunty obecnie nieużytkowane rolniczo. Na terenach porolnych przewidziano zabudowę o charakterze ekstensywnym lub realizację zagospodarowania niekubaturowego;

- 3) na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** w planie miejscowym nie wymagało wprowadzenia do ustaleń planu osobnych zapisów;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności przez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, w tym ochrony przed hałasem. **Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, uwzględniono w szczególności przez nakaz realizacji nowo lokalizowanych budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Ustalono również minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Pozostałe wymagania w tym zakresie realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie na cele realizacji celów publicznych, to jest na tereny usług publicznych, działek będących własnością gminy Płońsk;
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez wskazanie jako tereny realizacji celów publicznych działek będących własnością gminy Płońsk lub Skarbu Państwa;

- 7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne do przeznaczenia na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym: ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) **potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym przez dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;
- 9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Po przystąpieniu do sporządzenia planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Płońsk ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Płońsk, można było składać w terminie do 5 listopada 2019 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od roku do roku, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy Płońsk oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Płońsk. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu roku, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia roku. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Płońsk;
- 11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie docelowego zaopatrzenia wszystkich obiektów budowlanych na obszarze planu ze zbiorczej sieci wodociągowej, oraz wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem

miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu są zgodne ze obowiązującym Studium, realizują założenia wyrażonej w nim polityki przestrzennej gminy. Kształtując zapisy planu wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania terenu oraz wyniki analiz w zakresie ekonomicznych i przyrodniczych skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych m.in. w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

W przedmiotowym planie miejscowym uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz projektowany rozwój przestrzenny miejscowości Skarżyn, uwzględniając ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Wyznaczone tereny zabudowy położone są w większości na terenach przeznaczonych pod zabudowę już w obowiązującym planie miejscowym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga projektowania dodatkowych połączeń komunikacyjnych oraz rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym Rada Gminy Płońsk, na podstawie opracowanej *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Płońsk w okresie od 1 stycznia 2010 do 31 marca 2016 roku oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych*, podjęła uchwałę Nr XXVII/180/2016 z dnia 30 września 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Płońsk.

W §2 tej uchwały stwierdzono aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk, uchwalonego uchwałą Nr X/68/2015 Rady Gminy Płońsk z dnia 12 sierpnia 2015 roku. W tym samym paragrafie stwierdzono również potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk oraz dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem zmian w przepisach odrębnych.

W *Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Płońsk w okresie od 1 stycznia 2010 do 31 marca 2016 roku oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych*, stanowiącej załącznik do wymienionej wyżej uchwały, stwierdzono, że część planów miejscowych – w tym obowiązujący plan miejscowy miejscowości Skarżyn, w większości odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności i zapewnia rozwój tych miejscowości. W związku z tym obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga kompleksowej zmiany. W *Analizie* podkreślono jednak również, że może być wskazane wprowadzenie fragmentarycznych zmian obowiązujących planów miejscowych, będących odpowiedzią na składane przez mieszkańców wnioski lub mających na celu realizację inwestycji gminnych.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Płońsk o potrzebie dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jako że sporządzany plan stanowi fragmentaryczną zmianę ustaleń obowiązującego

planu miejscowego, wprowadzaną w celu umożliwienia realizacji inwestycji gminnych, jego opracowanie jest w pełni zgodne z wynikami *Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Płońsk*.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego wykazała, że ewentualne wydatki z budżetu gminy Płońsk będą związane z zagospodarowaniem terenów usług publicznych. Dokładne oszacowanie ich wysokości będzie jednak możliwe dopiero po ustaleniu planowanego zakresu i charakteru inwestycji.

Mimo że realizacja inwestycji gminnych będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy, tego typu inwestycje – również te z zakresu zagospodarowania terenów rekreacyjnych, nie tylko wpływają na poprawę jakości życia mieszkańców gminy, ale i ożywiają rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie. Wprowadzenie terenów usług publicznych w sporządzanym planie miejscowym oraz zagospodarowanie tych terenów lub modernizacja istniejących obiektów i urządzeń rekreacyjnych, może przyspieszyć zagospodarowanie terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe i realizację ustaleń obowiązującego planu miejscowego miejscowości Skarżyn.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 91/4, 94 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk, spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Płońsk do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 91/4, 94 położonych w miejscowości Skarżyn gmina Płońsk, po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.