

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 153 położonej w miejscowości Bońki gmina Płońsk

Na podstawie art. 15. ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293, ze zm.) dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 153 położonej w miejscowości Bońki gmina Płońsk określa się:

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

1. Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Jednym z elementów kształtowania ładu przestrzennego jest harmonijny zaplanowany wieloletni rozwój terenu. Działka o numerze ewidencyjnym 153 była dotychczas objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody przyjętego uchwałą nr XXIII/155/12 Rady Gminy Płońsk z dnia 27 czerwca 2012 roku, który wprowadzał zapisy odnoszące się do kształtowania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury. Poświęcono temu cały rozdział IV i paragraf 33 planu miejscowego który mówi m.in. że.:

- każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zachować ukształtowane linie zabudowy, nawiązywać gabarytami, formą, detalem architektonicznymi i kolorystyką do istniejących obiektów;
- zasady lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych.

Natomiast zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno- -gospodarczych, środowiskowych i kulturowych zapewniają plany zagospodarowania przestrzennego, opracowane dla części obszaru gminy Płońsk.

W zakresie zagospodarowania przestrzennego a tym samym ładu przestrzennego Studium ustala następujące kierunki działań:

- zachowanie i rozwój wykształconych funkcji dla poszczególnych obszarów i jednostek osadniczych;
- uzupełniania przestrzeni rolniczej o nowe tereny lasów i zadrzewień oraz wód powierzchniowych,
- modernizacja układu komunikacyjnego

Wskazane w studium zasady oraz kierunki zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie wskazują, że sposób zagospodarowania poszczególnych terenów musi być określony szczegółowo na etapie opracowania planu miejscowego.

Przy opracowaniu planu należało wziąć pod uwagę zarówno stan istniejący, jak i projektowane przeznaczenie z uwzględnieniem kierunków określonych w Studium jak i wnioski złożone przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości.

<p>W zakresie architektury i urbanistyki oraz wymagań wynikających z kształtowania ładu przestrzennego w planie miejscowym dla działki nr 153 w miejscowości Bońki określono przede wszystkim:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geometrię dachów • kolorystykę elewacji i dachów • nieprzekraczalne linie zabudowy • wskaźniki zagospodarowania terenu w tym maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokość zabudowy i liczbę kondygnacji.
<p>Walory architektoniczne i krajobrazowe</p>
<p>Na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody. Teren ten jak określono w przygotowanej ekofizjografii posiada cechy działki budowlanej bez szczególnych walorów zarówno przyrodniczych jak i krajobrazowych. Działka położona jest w otoczeniu zabudowań, nie jest porośnięta drzewami ani krzewami.</p>
<p>Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych</p>
<p>Działka objęta planem miejscowym położona jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Działka nr 153 jak wynika z aktualnej ewidencji gruntów częściowo jest gruntem rolnym klasy Br/RIVa jednak ze względu na otoczenie oraz dotychczasowe wykorzystanie jako parking i częściowo plac zabaw posiada cechy działki budowlanej. Działka objęta planem nie jest gruntem leśnym.</p>
<p>Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>
<p>W obszarze planu nie znajdują się obiekty i obszary zabytkowe oraz obiekty należące do dóbr kultury współczesnej.</p>
<p>Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych</p>
<p>W granicach opracowania nie występują obiekty oraz tereny będące potencjalnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych powinny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów, które zmierzało będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach.</p>
<p>Walory ekonomiczne przestrzeni</p>
<p>Wolorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokalizacja w obszarze zurbanizowanym w bliskim sąsiedztwie miasta Płońsk, • bezpośredni dostęp do dróg publicznych, • brak szczególnych ograniczeń w zagospodarowaniu działki, • dostęp do infrastruktury technicznej, • brak obszarów chronionych pod względem przyrodniczym.
<p>Prawo własności</p>
<p>Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działka ewidencyjna nr 153 z obrębu 0003 Bońki Zawady jest w całości własnością Gminy Płońsk</p>
<p>Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa</p>
<p>Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.</p>
<p>Potrzeby interesu publicznego</p>
<p>Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje częściowo istniejący plac zabaw który służy lokalnej społeczności. Położony jest bowiem w otoczeniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkańcy osiedla mogą korzystać z placu zabaw.</p>

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
Działka położona jest w otoczeniu istniejącej infrastruktury technicznej która jednak wymaga rozbudowy i modernizacji. Infrastruktura techniczna będzie rozbudowywana w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych.
Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej
Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293, ze zm.)
Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Tereny o planowanym przeznaczeniu zostaną zaopatrzone w odpowiednią ilość i jakość wody z sieci wodociągowej.

2. Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1

Zgodnie z podstawą prawną: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, 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”.

Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk

3. Art. 1 ust 4, w związku z art.15 ust 1 pkt 1

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
Działka objęta planem miejscowym ma dostęp do istniejących dróg publicznych. Nowe zagospodarowanie może w minimalnym stopniu zwiększyć transportochłonność układu przestrzennego jednak w skali makro będzie on nieodczuwalny.
Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
W obszarze planu ruch odbywa się głównie z wykorzystaniem indywidualnych środków transportu.
Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów
Ruch pieszy jest zapewniony poprzez istniejące chodniki w pasach dróg publicznych, ruch rowerowy zostanie zapewniony poprzez realizację w przyszłości ścieżek rowerowych w pasach dróg publicznych poza obszarem planu.
Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
Lokalizacja inwestycji następuje w jednostce osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

II. 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

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o której mowa w art. 32., ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Płońsk w 2016 r. Zgodnie z art. 32., ust 2, Wójt Gminy Płońsk przekazał Radzie Gminy Płońsk wyniki analizy. Rada Gminy Płońsk 30 września 2016 roku podjęła uchwałę nr XXVII/180/2016 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Płońsk.

Zgodnie z przygotowaną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym czytamy (...) *Pomimo, że na terenie gminy Płońsk obowiązuje, aż dwadzieścia jeden planów to największy obszar obejmuje kilka najnowszych planów miejscowych sporządzonych dla Skarżyna, Strachówka, Dalanówka, Siedlina, Arcelina, Szerominka i dla miejscowości **Bońki i Brody**. Plany te w większości odpowiadają na potrzeby lokalnej społeczności oraz zapewniają rozwój tych miejscowości jednocześnie chroniąc tereny najbardziej*

wartościowe przyrodniczo przed ich zabudowaniem. Nie wymagają one kompleksowych zmian. Wskazane mogą okazać się jednak ich fragmentaryczne zmiany będące odpowiedzią na składane przez mieszkańców wnioski lub mające na celu realizację inwestycji gminnych.”

Taka sytuację mamy właśnie w odniesieniu do działki nr 153.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognozuje się pozytywne oddziaływania na budżet gminy głównie za sprawą wzrostu wpływów z tytułu ewentualnej sprzedaży nieruchomości gminnej jaką jest działka nr 153 oraz w późniejszym etapie z tytułu podatku od nieruchomości za realizację budynków usługowych.