

## UZASADNIENIE

### UCHWAŁY RADY GMINY PŁOŃSK

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Pruszyń gmina Płońsk**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Pruszyń w gminie Płońsk sporządzono na podstawie Uchwały Nr XXII/151/2020 Rady Gminy Płońsk z dnia 09 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Pruszyń gmina Płońsk.

Planem objęto tereny o powierzchni ok. 61,3 ha, położone w miejscowości Pruszyń. W obszarze przeważają tereny użytkowane rolniczo. Znaczny obszar pokrywają łąki i niska roślinność na niegdysiejszych polach uprawnych. W granicach działki o numerze 14/1, na północnych fragmentach działki 32/2 i na działce 32/1 oraz 25, 26/2, 27/1 i na działce 26/1, a także na północnych krańcach obszaru, w dolinie rzeki Naruszewki, występują zadrzewienia. Działka ewidencyjna o numerze 14/1 oraz północne fragmenty działek o numerach: 8, 9/2 i 10 to grunty leśne podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W pobliżu dróg znajdują się gospodarstwa (zabudowa zagrodowa) oraz zamieszkałe domy jednorodzinne. Zabudowa jest ekstensywna, położona przy głównej drodze po obu jej stronach. Starsze domostwa, zlokalizowane po północnej stronie drogi, to zabudowa zagrodowa z budynkami mieszkalnymi. Budynki mieszkalne i gospodarcze posiadają przeważnie jedną kondygnację (rzadziej dwie) z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. Elewacje są zwykle nietynkowane z cegły. Są to proste bryły z dachami dwuspadowymi pokrytymi dachówką. Nowa zabudowa po południowej stronie drogi jest odmienna gabarytowo, różni się formą: posiada dachy wielospadowe i dwie kondygnacje.

W północnej części obszaru zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne o numerze AZP 49-61/1, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Obszar ten nie jest objęty ustaleniami planu miejscowego.

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., większość terenów stanowi użytki rolne o korzystnych warunkach do produkcji rolnej. Studium dopuszcza na tych terenach lokalizację nowej zabudowy zagrodowej oraz możliwość przekształcania zabudowy zagrodowej m.in. na cele mieszkaniowe jednorodzinnej. Fragmenty działek położonych przy północnej stronie drogi, w pasie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi stanowią skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Część działek przy południowej stronie drogi to tereny preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe. Wskazane są także tereny lasów i zadrzewień oraz tereny planowanych dolesień.

Znaczna część obszaru położona jest w odległości stanowiącej dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej, mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli. Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w odległości tej obowiązują ograniczenia dotyczące lokalizowania nowych budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Uchwalenie planu umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej zgodnie z przedstawioną w Studium polityką przestrzenną gminy.

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. 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.

**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 części terenów położonych we wsi Pruszyń 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 poszczególnych terenów, 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 powierzchni biologicznie czynnej. Określono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, zawierające ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów budynków realizowanych na podstawie sporządzanego planu miejscowego. Dla terenów nierolniczych, w tym przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono zasady scalania i podziału nieruchomości, w sposób pozwalający na wykształcenie spójnej struktury przestrzennej, dostosowanej do charakteru obszaru i istniejącej zabudowy. Jako że, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przepisy w zakresie scalania i podziału nieruchomości stosuje się do nieruchomości w planach miejscowych przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, określone w planie zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą terenów lasów oraz terenów rolnych i terenów zabudowy zagrodowej. Dla wybranych terenów określono także minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Wskaźnika tego nie określono dla zabudowy zagrodowej – wymagana w studium minimalna powierzchnia działki 0,3 ha wynika bezpośrednio z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy ww. ustawy w szczególności sposób regulują minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na terenach rolnych i leśnych oraz ustalają zamknięty zbiór przypadków, w których dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż 0,3

ha. W związku z przepisami ww. ustawy, wprowadzenie ustaleń odnośnie podziału działek rolnych i leśnych nie należy do zakresu 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 dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, oraz ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej. W planie ustalono m.in. zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalnymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW.

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. Dopuszczono realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Mając na uwadze konieczność **ochrony gruntów rolnych i leśnych**, większość terenów objętych planem miejscowym przeznaczono na cele rolnicze i leśne, wskazując je jako tereny zabudowy zagrodowej, grunty rolne (w tym, częściowo, z dopuszczeniem zalesień) oraz lasy. W planie miejscowym zakazano lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na obszarach lasów w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach. Zabudowę o charakterze nierolniczym, którą w projekcie planu przewidziano na części obecnych gruntów rolnych, zaprojektowano jako ekstensywną, o możliwie niewielkim potencjalnym oddziaływaniu na otaczające tereny rolne;

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**, uwzględniono przez wyznaczenie strefy konserwatorskiej ochrony stanowiska archeologicznego o numerze AZP 49-61/1, w granicach określonych na rysunku planu. W obrębie strefy obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto, w planie objęto ochroną krzyż przydrożny, stanowiący ważny element krajobrazu kulturowego Pruszyzna. Plan nakazuje jego zachowanie, przy czym dopuszcza przeniesienie go w inne miejsce, w granicach terenu drogi klasy zbiorczej, o ile wynikać to będzie z potrzeb rozbudowy lub budowy dróg publicznych. Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym nie występują obiekty uznane za **dobry kultury współczesnej**, dlatego do planu nie wprowadzono osobnych ustaleń w tym zakresie;

- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności przez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska, w tym ochrony przed hałasem. Na obszarze planu zakazano lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla

życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Ponadto, nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, tak by ograniczyć powstawanie nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie tej linii.

**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, takich jak budynki agroturystyki w zabudowie zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. W planie nakazano również realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe wymagania w tym zakresie realizowane będą na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie na cele nowej zabudowy głównie działek z bezpośrednim dostępem do istniejących dróg publicznych, położonych w zasięgu istniejącej sieci wodociągowej. Tereny zabudowy zaprojektowano jako zwarte, nawiązujące do istniejącej zabudowy. W projekcie planu miejscowego ustalono również wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego planem;
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez projektowanie przeznaczenia terenu możliwie najbardziej zgodnie z wolą właścicieli działek, wyrażoną we wnioskach składanych zarówno w czasie trwania procedury sporządzania planu miejscowego, jak i przed nią;
- 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 2 września 2020 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 zaopatrzenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z 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 Pruszyń, zgodnie z założeniami obowiązującego studium. Wyznaczone tereny zabudowy położone są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, z dostępem do sieci komunikacyjnej i wodociągowej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga projektowania dodatkowych połączeń komunikacyjnych.

#### **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 postawie 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 w pierwszej kolejności wskazane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.in. dla fragmentów wsi Pruszyń – ze względu na wprowadzenie na tych terenach ograniczeń możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy o funkcji mieszanej, w skład której wchodzić będzie funkcja mieszkaniowa, w związku z przyjęciem Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.*

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na wyżej przytoczone wnioski z *Analizy* oraz na stwierdzenie potrzeby kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Pruszyń gmina Płońsk jest jednym z dokumentów, których opracowanie i uchwalenie uznano za jeden z priorytetów polityki przestrzennej gminy. Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego 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 realizacja ustaleń planu miejscowego może przynieść zarówno wpływy, jak i wydatki z budżetu gminy. Przewidywane wpływy wystąpią przede wszystkim z tytułu podatku od nieruchomości. Wzrost dochodów gminy może być spowodowany zagospodarowaniem nowych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowe wpływy, zasilające budżet gminy każdego roku, będą rosnąć w miarę zagospodarowywania nowych terenów i realizacji ustaleń planu miejscowego.

Przewidywane wydatki z budżetu gminy Płońsk będą natomiast związane z wykupem gruntów na cele poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej, a także z modernizacją i budową tej dróg drogi. Gmina ponieść może również koszty rozbudowy sieci infrastruktury technicznej – wodociągowej i kanalizacyjnej. Przeprowadzenie tych inwestycji jest jednak potrzebne również dla zapewnienia obsługi już istniejącej zabudowy. Poszerzenie dróg i rozbudowa systemów infrastruktury technicznej może sprzyjać poprawie jakości życia mieszkańców obszaru planu miejscowego oraz okolicznych terenów.

Koszty modernizacji drogi publicznej klasy zbiorczej, będącej drogą powiatową, obciążą budżet powiatu. Ze względu na kategorię drogi i jej obecny stan techniczny, jej modernizacja byłaby jednak wskazana niezależnie od postanowień uchwalanego planu miejscowego.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Pruszyń gmina Płońsk spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Płońsk do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Pruszyń gmina Płońsk po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**