

## UZASADNIENIE

### UCHWAŁY RADY GMINY PŁOŃSK

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 190, 187/2, 54/7**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 190, 187/2, 54/7 sporządzona została na podstawie uchwały Nr V/48/2019 Rady Gminy Płońsk z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 190, 187/2, 54/7.

Zmianą planu objęto 2 tereny położone we wsi Siedlin, o łącznej powierzchni około 2,1 ha. W obowiązującym planie miejscowym obszar północny, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 190 i 187/2 zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły podstawowej, przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren południowy – działkę 54/7, wskazano jako tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów, magazynów. Niewielkie fragmenty obu terenów wydzielono jako tereny dróg publicznych klasy zbiorczej i dojazdowej. Ustaleń planu miejscowego dla działek 190 i 187/2 nie zrealizowano – nadal pozostają one w użytkowaniu rolniczym.

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., działka 190 i południowa część działki 187/2 położone są w granicach skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Północną część działki 187/2 wskazano jako tereny preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe. Działka 54/7 w całości należy do terenów istniejącego zainwestowania produkcyjno-usługowego. Zapisy Studium w istniejącej zabudowie o poszczególnych funkcjach dopuszczają lokalizację nowej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z funkcją tych terenów i według zasad ustalonych dla terenów preferowanych pod zabudowę. Dla terenów preferowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową dopuszczono lokalizację usług nieuciążliwych, natomiast przeznaczenie terenów preferowanych pod zabudowę produkcyjno-usługową obejmuje również lokalizację obiektów obsługi ludności i rolnictwa. Według zapisów studium wskazane przeznaczenie terenów określa ich nie wyłączną, a dominującą funkcję, która może być uzupełniana innymi funkcjami, stosownie do warunków przestrzennych, przepisów odrębnych i ustaleń studium.

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

W celu umożliwienia rozbudowy istniejącej Szkoły Podstawowej oraz realizacji obiektów usług publicznych na działkach 190, 187/2 i 54/7 niezbędna jest zmiana obowiązującego planu miejscowego, w szczególności w zakresie przeznaczenia przedmiotowych terenów.

Projekt zmiany 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), 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 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.

w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Projekt zmiany planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.). Wynikająca z powyższych przepisów prawa procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu zmiany planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania zmiany planu przez udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Ze względu na charakterystykę obszaru opracowania w ramach procedury sporządzania przedmiotowej zmiany planu nie składano wniosku o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

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

Sporządzając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 190, 187/2, 54/7 wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe,** uwzględniono przez ustalenie podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia poszczególnych terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej i maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, zawierające ustalenia dla geometrii i pokrycia dachów oraz kolorystyki wykończenia fasad. W zmianie planu miejscowego wskazano również nowy przebieg granicy obszarów przestrzeni publicznych. Wymagania wynikające z potrzeb ich kształtowania zawarte są w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego nieobjętych sporządzoną zmianą;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,** wypełniono przez ustalenia ogólne obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niebędące w zakresie sporządzonej zmiany planu miejscowego;
- 3)** na obszarze objętym zmianą planu 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 oraz dóbr kultury współczesnej** w zmianie planu miejscowego nie wymagało wprowadzenia do tekstu lub rysunku planu osobnych ustaleń. Ustalenia w tym zakresie zawarto w ustaleniach ogólnych planu miejscowego, niebędących w zakresie sporządzanej zmiany;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono przez określenie zasad ochrony przed hałasem dla nowo wydzielonych terenów oraz przez ustalenia ogólne obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niebędące

w zakresie sporządzanej zmiany planu miejscowego. **Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz uniwersalne projektowanie** uwzględniono przez nakaz realizowania nowo lokalizowanych budynków oraz rozbudowy, przebudowy i remontów budynków istniejących, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą wdrażane na etapie realizacji dopuszczonych w zmianie planu inwestycji, na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez wskazanie terenów realizacji celów publicznych, to jest zabudowy usług publicznych oraz usług oświaty, działek będących własnością gminy Płońsk. Ponadto, przedmiotowe działki leżą w granicach terenów zabudowanych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, na obszarach rozwoju projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej – realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z koniecznością dodatkowej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i układu drogowego;
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez wskazanie jako tereny realizacji celów publicznych działek będących własnością gminy Płońsk;
- 7) sporządzona zmiana planu miejscowego 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 na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa w myśl przepisów odrębnych. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** uwzględniono poprzez ustalenia ogólne zawarte w obowiązującym planie miejscowym, niebędące w zakresie sporządzonej zmiany tego planu, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym organy ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) **potrzeby interesu publicznego** oraz **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** uwzględniono przez wyznaczenie nowych terenów realizacji celów publicznych – terenów zabudowy usług publicznych i usług oświaty, oraz przez ustalenia ogólne obowiązującego planu miejscowego, niebędące w zakresie sporządzonej zmiany planu;
- 9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania zmiany planu. Po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Płońsk ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowej zmiany. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Płońsk, można było składać w terminie 30 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia. Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 grudnia 2019 roku do 2 stycznia 2020 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 6 grudnia 2019 roku, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu zmiany

planu do dnia 17 stycznia 2020 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 ustalenia ogólne obowiązującego planu miejscowego, niebędące w zakresie sporządzonej zmiany planu.

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 przedmiotowej zmianie planu miejscowego 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 wsi Siedlin, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Wyznaczone tereny zabudowy usług publicznych położone są na terenach przeznaczonych pod zabudowę już w obowiązującym planie miejscowym, z dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej. Realizacja ustaleń zmiany planu nie wymaga tworzenia 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 ZAGOSPODOAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) 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 roku 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 wsi Siedlin, w większości odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności i zapewnia rozwój tych miejscowości. W związku z tym 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 wniosku lub mających na celu realizację inwestycji gminnych.*

Sporządzenie przedmiotowej zmiany planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Płońsk o potrzebie dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jako że zmianę sporządza się fragmentarycznie, w celu umożliwienia realizacji inwestycji gminnych, sporządzenia przedmiotowej zmiany planu jest w pełni zgodne z wynikami *Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Płońsk.*

### **WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 190, 187/2, 54/7, realizacja ustaleń zmiany planu będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy Płońsk, przyniesie jednak znaczne korzyści społeczne.

Jako że przedmiotowa zmiana planu została sporządzona wyłącznie w celu zwiększenia zasięgu terenu usług oświaty i wprowadzenia usług publicznych na tereny wsi Siedlin, dla których obowiązuje już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, trudno wskazać potencjalne korzyści finansowe, które gminie mogłaby przynieść realizacja ustaleń zmiany planu. Objęte zmianą tereny przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymywania pomieszczeń dla szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury, obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, urzędów organów władzy i administracji oraz obiektów i urzędów bezpieczeństwa publicznego. Takie zagospodarowanie terenów będzie wiązało się z koniecznością wykupu części gruntów prywatnych oraz poniesienia kosztów realizacji planowanych inwestycji.

Z uwagi na charakter zmiany planu skutki jej wprowadzenia należy rozpatrywać w kontekście realizacji ustaleń całego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozwój oferty usług społecznych wsi Siedlin może nie tylko poprawić jakość życia obecnych mieszkańców wsi, ale i zwiększyć atrakcyjność pobliskich terenów w obowiązującym planie miejscowym przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej. Potencjalnie wiązać się z tym może przyspieszenie zainwestowania terenów dotąd niezabudowanych, co przyniesie wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.

**Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 190, 187/2, 54/7 spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Płońsk do uchwalenia.**

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr 190, 187/2, 54/7 po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**