

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Szeromin gmina Płońsk

Na podstawie art. 15. ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945, ze zm.) dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Szeromin, 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. Obszar objęty planem był dotychczas w przeważającej części objęty ustaleniami planu miejscowego „Zatorze” przyjętego uchwałą nr XXXII /190 /09 Rady Gminy Płońsk z dnia 5 czerwca 2009 roku z 2009 roku, który wprowadzał zapisy odnoszące się do kształtowania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury. Do najważniejszych należy zaliczyć następujące zapisy:

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego;

- 1. Ukształtowanie przestrzeni publicznej o charakterze zespołu usługowego przy skrzyżowaniu drogi lokalnej 01 KDL z drogą dojazdową 02 KDD, w oparciu o tereny usług i zabudowy mieszkaniowej;*
- 2. Poprawa połączenia komunikacyjnego poprzez usprawnienie połączenia dwóch zespołów zabudowy (planowany odcinek drogi 02 KDD wzdłuż linii kolejowej) oraz zapewnienie istniejącym i planowanym drogom dojazdowym standardów właściwych dla dróg danej klasy (drogi 02 KDD i 03 KDD);*
- 3. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 70°;*
- 4. Plan określa zasady rozmieszczania 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;
- wykorzystanie lokalnych zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 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.

Głównym założeniem przy określeniu przeznaczenia terenów było takie dobranie funkcji które będzie zgodne z wiodącym przeznaczeniem w Studium. Na obszarze tym rozwija się już od wielu lat zabudowa

<p>mieszkaniowa jednorodzinna. Tym samym opracowując plan miejscowy starano się tak wyznaczyć funkcje terenu żeby zarówno wpisać się w politykę przestrzenną zawartą w Studium jak i uwzględnić wnioski właścicieli nieruchomości. Znaczna część działek została już podzielona geodezyjnie co w dużej mierze również determinuje funkcje terenu jako nie rolniczą.</p> <p>Na obszarze też istnieje niewielki obiekt usług publicznych którego funkcja zostanie utrzymana i będzie rozwijana.</p> <p>W zakresie architektury i urbanistyki w planie określono wskaźniki zagospodarowania terenu w tym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokość zabudowy i liczbę kondygnacji. Ważnym elementem jest także określenie geometrii dachu.</p>
<p>Walory architektoniczne i krajobrazowe</p>
<p>Na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody. Walory krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie zieleni izolacyjnej od linii kolejowej, zachowanie rowów melioracyjnych oraz uwzględnienie uciążliwości od linii kolejowej. Walory architektoniczne zostały uwzględnione poprzez utrzymanie istniejącego zagospodarowania oraz określenie zbieżnych parametrów zabudowy w przypadku wyznaczania nowych terenów pod zabudowę.</p>
<p>Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych</p>
<p>Plan położony jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Teren objęty planem obejmuje grunty rolne klasy III których przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga zgody Ministra Rolnictwa. Tym samym w związku z polityką zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk złożono wniosek do Ministra Rolnictwa o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.</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 za wyjątkiem kapliczek przy drogach.</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>Walamami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie przy drodze powiatowej nr 3021W, istniejąca infrastruktura techniczna, zagospodarowanie niezwiązane z rolnictwem zwłaszcza we wschodniej części terenu, charakterystyczne dla obszarów podmiejskich gdzie odchodzi się od rolnictwa. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają takie czynniki jak położenie, dostęp do istniejących dróg publicznych, sąsiedztwo ważnych szlaków komunikacyjnych, bliskość miasta Płońska oraz rozwijana na tym obszarze zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna.</p>
<p>Prawo własności</p>
<p>Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego stanowią własność prywatną.</p>
<p>Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa</p>
<p>Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.</p>
<p>Potrzeby interesu publicznego</p>

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje tereny zabudowane, grunty rolne, teren istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny dróg publicznych. Ochrona interesu publicznego polega na ograniczeniu lokalizacji usług mogących wywoływać konflikty społeczne a także poprzez dopuszczenie realizacji usług publicznych w istniejącym zniszczonym i zaniedbanym obiekcie w granicach planu.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Z uwagi na położenie działek ewidencyjnych znajdujących się w obszarze planu przy istniejących drogach publicznych wystąpi potrzeba rozbudowy systemu infrastruktury technicznej. Rozbudowa systemu infrastruktury technicznej nie będzie jednak znaczna. Rozbudowa sieci infrastrukturalnej będzie przebiegać sukcesywnie wraz rozwojem zabudowy.

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. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). Ogłoszono w prasie oraz zamieszczono na stronie internetowej gminy i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy, obwieszczenie/ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu,

Ponadto udział społeczeństwa został zapewniony poprzez wyłożenie planu do publicznego wglądu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad jego rozwiązaniami.

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 oraz uwzględnione zostało faktyczne wykorzystanie działek oraz przeznaczenie terenów sąsiednich.

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.
Sposób zagospodarowania terenów układ komunikacyjny został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi publiczne z odpowiednim ich ukształtowaniem i kategoryzacją. Uchwalenie planu nie powinno znacząco wpłynąć na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego
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 w powiązaniu z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
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 (...) „Najwięcej wniosków do planów złożono w Ćwiklinie, Cieciorkach i Poczerninie, gdzie nie ma obowiązujących planów miejscowych, a także w Brodach – z tym że dla tej miejscowości obowiązuje miejscowy plan od 2012 r. (wnioski składano od 2012 r.), oraz w Szerominie – gdzie część wniosków dotyczy również terenu objętego planem obowiązującym od 2009 r.(...) Ponadto w analizie stwierdzono, że (...)„na podstawie liczby

złożonych wniosków do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pośród miejscowości, w których zachodzi potrzeba sporządzenia planu lub jego zmiany, wymienić należy również: Ćwiklin, Cieciorzki, Brody, Poczernin, Szeromin. Część z wymienionych miejscowości część objęta jest obowiązującymi miejscowymi planami, jednak z uwagi na dużą liczbę wniosków wskazuje się, iż zachodzi tam potrzeba przystąpienia do zmiany planów

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 podatku od nieruchomości. W prognozie przewiduje się pewne wydatki na rozwój układu komunikacyjnego jednak jest to niezbędne w celu dostępu nowych działek do znaczących wydatków ze strony budżetu gminy związanych z uchwaleniem zmiany planu miejscowego.