

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody

Na podstawie art. 15. ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016 poz. 778, ze zm.) dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody 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
<p>Istotnym elementem w kształtowaniu ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury na terenie gminy jest opracowywanie planów miejscowych które będą uwzględniały przede wszystkim:</p> <ul style="list-style-type: none">• kierunki polityki przestrzennej wyznaczone w Studium,• obowiązujące przeznaczenie w planach miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie. <p>Nie dopuszczalne bowiem jest kierowanie się wyłącznie zapisami studium bez analizy obowiązujących planów miejscowych w sąsiedztwie w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Bońki i Brody - Uchwała Nr X/67/2015 Rady Gminy Płońsk z dnia 12 sierpnia 2015.</p> <p>W obowiązującym planie miejscowym dla tego obszaru istnieją zapisy odnoszące się bezpośrednio do ochrony i kształtowania ładu przestrzennego takie jak:</p> <ol style="list-style-type: none">1. <i>Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;</i>2. <i>Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);</i>3. <i>Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych.</i> <p>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.</p> <p>W zakresie zagospodarowania przestrzennego a tym samym ładu przestrzennego Studium ustala następujące kierunki działań:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. **W związku z tym, że wzdłuż najważniejszych szlaków komunikacyjnych tj. drogi krajowej nr 10 (w przyszłości drogi ekspresowej) lokalizowane będą funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe oraz usługi. Właśnie te tereny przeznaczono zgodnie ze studium na cele usługowe, produkcyjno-składowe i magazynowe oznaczone symbolami UP. Na terenie tym zgodnie ze studium a także wychodząc naprzeciw oczekiwaniom właścicieli nieruchomości (złożone wnioski w toku procedury planistycznej) dopuszczono lokalizację lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek o funkcji podstawowej tj. usługowe, produkcyjno-składowej lub magazynowej. Część terenów przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna w miejscach położonych bezpośrednio przy drogach publicznych w otoczeniu już istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na powolny zanik działalności rolniczej w tym rejonie zasadne było też złożenie wniosku do Ministra Rolnictwa w celu przeznaczenia gruntów klasy III na cele nierolnicze.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan uwzględnia występowanie w jego obszarze form ochrony przyrody oraz innych elementów mających wpływ na walory krajobrazowe i architektoniczne. Walory krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez wskazanie form ochrony przyrody przy jednoczesnym projektowaniu w sposób pozwalający na zachowanie walorów jakie z nich wynikają. Walory architektoniczne zostały uwzględnione poprzez utrzymanie i ugruntowanie istniejącego zagospodarowania oraz określenie zbieżnych parametrów zabudowy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan położony jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Na terenie znajduje się jedynie ponik przyrody – gład narzutowy. Teren objęty planem obejmuje grunty rolne klasy III których przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga zgody Ministra Rolnictwa. Tym samym w związku z polityką zwartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk złożono wniosek do Ministra Rolnictwa o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i obszary zabytkowe oraz obiekty należące do dóbr kultury współczesnej

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

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.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Walamami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie przy drodze krajowej nr 10 i planowanej drodze ekspresowej, istniejąca infrastruktura techniczna, intensywne zagospodarowanie niezwiązane z rolnictwem 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 o znaczeniu krajowym, bliskość miasta Płońsk oraz rozwijana na tym obszarze zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna oraz składowo-magazynowa.

Prawo własności
Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego stanowią własność prywatną.
Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
Potrzeby interesu publicznego
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.
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.). Dnia 15.02.2017r. 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, w do dnia 8 marca 2017r.. Ponadto udział społeczeństwa zostanie zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach
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 w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Bońki Brody.

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 opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

miejsowości Bońki i Brody w części dotyczącej dz. ewidencyjnych nr 134/6, 48/2, 125/1, 8, 73/1, 72/6, 21/3, 21/4, 97/4, 97/5, 97/6, 18/3, 51 położonych w obrębie Brody jest zasadne. W dokumencie tym 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.” 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 nie przewiduje się znaczących wydatków ze strony budżetu gminy związanych z uchwaleniem zmiany planu miejscowego.