

UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY PŁOŃSK

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Skarżyn – etap 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Skarżyn – etap 1 sporządzono na podstawie Uchwały Nr XXXIX/281/2021 Rady Gminy Płońsk z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Skarżyn, zmienionej uchwałą Nr XLIII/319/2022 Rady Gminy Płońsk z dnia 25 lutego 2022 roku. Uchwała zmieniająca podzieliła przedmiotowy plan miejscowy na trzy osobno procedowane etapy, przy czym etap 1 obejmuje działkę o numerze 95.

Planem objęto teren o powierzchni ok. 0,03 ha, położony we wsi Skarżyn. Obszar w większości jest niezagospodarowany i niezainwestowany. Przeważa na nim niska roślinność trawiasta. W granicy działki znajdują się również obiekty infrastruktury technicznej w postaci dwóch studni wierconych. Projekt stacji uzdatniania wody przewiduje zewnętrzną obudowę studni oraz zasilanie z sieci elektroenergetycznej. W sąsiedztwie terenu objętego planem znajduje się zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a także publiczny teren sportowo-rekreacyjny, z boiskiem i placem zabaw. Sąsiedni plan miejscowy, obowiązujący dla działek 91/4 i 94, umożliwi rozwój terenu usług publicznych, dopuszczając realizację obiektów z zakresu kultury, opieki społecznej, sportu i rekreacji, oświaty, ochrony zdrowia, realizacji funkcji opiekuńczo-wychowawczej, a także bezpieczeństwa publicznego i administracji. Dopuszcza również przeznaczenie wymienionych działek na cele infrastruktury technicznej. Sąsiedni projekt planu miejscowego został sporządzony w sposób umożliwiający łączne zagospodarowanie działki 91/4 i 94 z działką 95.

Na obszarze nie występują formy ochrony przyrody ani obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków bądź objęte formą ochrony zabytków.

Obszar planu jest objęty ustaleniami planu miejscowego uchwalonego Uchwałą Nr V/33/2011 Rady Gminy Płońsk z dnia 9 lutego 2011 r. W planie z 2011 r. obszar wskazano jako teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wartość maksymalna wskaźnika powierzchni zabudowy na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalona została na 50%, natomiast minimalna wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25% powierzchni działki budowlanej.

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., cały teren objęty projektem planu przeznaczony jest pod tereny rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej, z możliwością lokalizacji urzędzeń usługowych i drobnych zakładów nieuciążliwych dla środowiska, a niezbędnych dla obsługi ludności. Tereny te przewidziane są dla realizacji budownictwa mieszkaniowego wraz z zabudową towarzyszącą w postaci garaży oraz budynków gospodarczych. Dopuszczone zostało lokalizowanie usług nieuciążliwych (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności) w formie wbudowanej lub obiektów wolnostojących oraz urzędzeń infrastruktury technicznej i komunikacji dla potrzeb lokalnych.

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 plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Skarżyn – etap 1, 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 terenu, 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 minimalnej wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na specyfikę i położenie terenu wprowadzono ustalenia umożliwiające zagospodarowanie go w połączeniu z sąsiednią działką, która również stanowi własność gminną i w obowiązującym planie miejscowym przeznaczona jest na cele usług publicznych. Do takich ustaleń należy przede wszystkim definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy, którą zgodnie z zapisami planu należy rozumieć jako linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczającej terenu. Takie rozumienie nieprzekraczalnej linii zabudowy, w połączeniu z brakiem wyznaczenia takiej linii w północnej oraz zachodniej części terenu i z innymi zapisami planu, umożliwi ewentualną realizację budynku na styku terenu objętego planem i działki sąsiadującej. 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. Ustalono zasady scalania i podziału nieruchomości, w sposób pozwalający na wykształcenie spójnej struktury przestrzennej, dostosowanej do charakteru obszaru. 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, oraz ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

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. Ustalono zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach poszczególnych działek budowlanych przy czym dopuszczono również odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszczono realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Na obszarze objętym planem nie występują **grunty leśne wymagające ochrony**. W procedurze sporządzania planu uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

- 3) sporządzony plan miejscowy nie wymaga wprowadzenia ustaleń dotyczących **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej** ze względu na brak obiektów wymagających takiej ochrony.
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** uwzględniono w szczególności przez zapisy w zakresie zasad ochrony środowiska. 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. **Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, będą realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie na cele realizacji celów publicznych, to jest na teren infrastruktury technicznej, działki niebędącej własnością prywatną. Jako że cały obszar objęty planem stanowić ma teren do realizacji celów publicznych, wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu ustalono na 0%;
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez wskazanie jako teren infrastruktury technicznej działki będącej własnością gminy Płońsk;
- 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 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 15 kwietnia 2022 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do, 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, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 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 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. Głównym celem projektowanego planu jest realizacja stacji uzdatniania wody, która pozwoli na dostosowanie technologii do rosnącego zapotrzebowania i w efekcie wpłynie na poprawę procesu uzdatniania wody, poprawi jej jakość oraz zapewni ciągłość dostaw wody przeznaczonej do spożycia.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu są zgodne z 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 wsi Skarżyn, zgodnie z założeniami obowiązującego studium. Wyznaczone tereny infrastruktury technicznej położony jest na obszarze objętym dostępem do sieci komunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacyjnej. 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 ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 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 Skarżyn – ze względu na składane wnioski dotyczące sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian, wydanych decyzji WZ oraz pozwoleń na budowę, a także innych uwarunkowań mających wpływ na potrzebę przystąpienia do sporządzenia kolejnych planów dla pozostałych obszarów Gminy Płońsk. Ponadto, obowiązujące plany nie wymagają kompleksowych zmian, natomiast konieczne mogą się okazać częściowe zmiany, które stanowiąc będą odpowiedź na złożone przez mieszkańców wnioski lub mają na celu realizację inwestycji gminnych.

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 obszaru gruntów położonych we wsi Skarżyn 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 wpłynie na budżet Gminy powodując wydatki. Do wydatków z budżetu Gminy należeć będą koszty związane z budową stacji uzdatniania wody.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Skarżyn – etap 1 spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Płońsk do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Skarżyn – etap 1 po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.