UZASADNIENIE

UCHWAŁY RADY GMINY PŁOŃSK

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Poczernin gmina Płońsk

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Poczernin gmina Płońsk sporządzono na podstawie Uchwały Nr XXXIV/241/2021 Rady Gminy Płońsk z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Poczernin gmina Płońsk.

Planem objęto zwarty obszar we wsi Poczernin, o powierzchni ok. 171,5253 ha. Od południa i wschodu granica planu miejscowego pokrywa się z granicą gminy Płońsk, od zachodu natomiast – z granicą obrębu Poczernin. Od północnego-zachodu obszar objęty planem wydzielony jest zgodnie z przebiegiem rzeki Naruszewki.

W obszarze objętym planem miejscowym przeważają tereny otwarte – pola uprawne. Niewielką część gruntów ornych stanowią rozproszone połacie gruntów rolnych klasy bonitacyjnej IIIa i IIIb, podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wzdłuż rzeki Naruszewki występują lasy, również podlegające ochronie zgodnie z ww. ustawą, a także łąki, stopniowo pokrywane zadrzewieniami. Dolina rzeki i jej zielona otulina stanowią najcenniejsze przyrodniczo zbiorowisko roślinne obszaru, będąc zarazem ważnym lokalnym korytarzem ekologicznym.

Część terenów stanowią grunty zabudowane, będące powstałymi w rozproszeniu siedliskami rolnymi. Niektóre zabudowania zlokalizowane są w pobliżu dróg publicznych – drogi powiatowej i dróg gminnych, inne usytuowano w głębi pól uprawnych. Budynki mieszkalne najczęściej mają dwie kondygnacje, w tym jedną realizowaną jako poddasze. Na tych budynkach przeważają dachy dwuspadowe – dachy wielospadowe pojawiają się sporadycznie, na najnowszych budynkach. Na większości działek oprócz wolnostojących domów mieszkalnych znajdują się też budynki gospodarcze i garaże. Budynki gospodarcze i garaże mają zazwyczaj jedną kondygnację dach dwuspadowy. Większość elewacji jest tynkowana.

Trzy z istniejących budynków są ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – dwa budynki mieszkalne i jeden gospodarczy. Budynki te mają dwuspadowe dachy i ceglane elewacje z widocznym detalem architektonicznym. Jeden z budynków otynkowano. W Gminnej Ewidencji Zabytków ujęto również cztery spośród siedmiu stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym. Ponadto w obszarze planu znajdują się krzyże przydrożne, stanowiące charakterystyczne elementy krajobrazu wsi. W granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W granicach planu nie są położone obiekty lub obszary objęte formami ochrony przyrody, w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się jednak pomnik przyrody. Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 2151 „Subniecka warszawska" (część centralna).

W obszarze objętym planem usytuowane są dwie elektrownie wiatrowe.

Większość gruntów objętych planem miejscowym stanowi własność prywatną. Do Gminy Płońsk i powiatu płońskiego należą działki pod drogami. Dwie drogi na gruntach gminnych, o stosunkowo niewielkiej szerokości, przecinają rzekę Naruszewkę. Jedna z działek, położona w sąsiedztwie drogi powiatowej, należy do Skarbu Państwa i pozostaje w użytkowaniu Ochotniczej Straży Pożarnej w Płońsku.

Dla obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy sporządzony został jednak dla sąsiedniego obszaru – wsi Pruszyn. Dokument ten zakłada rozwój terenów zabudowanych w Pruszynie i poszerzenie przebiegającej przez tę wieś drogi gminnej.

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 stanowią użytki rolne, w większości 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. Dla zabudowy zagrodowej w studium ustalono geometrię dachów oraz minimalną liczbę miejsc parkingowych. Niewielką część obszaru – głównie pas terenów wzdłuż rzeki Naruszewki, w studium wskazano jako użytki zielone o korzystnych warunkach do produkcji rolnej oraz tereny lasów i zadrzewień. W tekście studium ustalono ochronę walorów i zasobów środowiska poprzez m.in. kształtowanie systemu naturalnych powiązań przyrodniczych, obejmujących aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, bagienne, wodne i leśne. Studium stanowi, że w kształtowaniu przestrzeni należy uwzględnić istniejące korytarze ekologiczne oraz wprowadzanie elementów poprawiających ich funkcjonalność: pasy zadrzewień wzdłuż cieków wodnych, zadrzewienia śródpolne, zalesienia, oczka wodne. Do ustalonych w studium zasad kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej należy m.in. ochrona i utrzymanie istniejących kompleksów leśnych a także sukcesywne zwiększanie powierzchni gruntów leśnych poprzez zalesianie gruntów marginalnych dla produkcji rolniczej oraz terenów przyległych do istniejących kompleksów leśnych, również poza terenami wskazanymi na rysunku studium.

Zgodnie ze studium wskazane w nim granice terenów mogą podlegać uszczegółowieniom, uzasadnionym np. istniejącymi podziałami geodezyjnymi terenów, na etapie opracowywania planów miejscowych.

Większość obszaru objętego planem miejscowym położona jest w zasięgu strefy od istniejących elektrowni wiatrowych, wyznaczanej przez odległość stanowiącą 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 zagrodowej zgodnie z przedstawioną w Studium polityką przestrzenną gminy i wolą właścicieli działek.

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 Poczernin 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 przede wszystkim przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, dostosowanych do ustaleń Studium, istniejących podziałów ewidencyjnych, struktury własności gruntów i zagospodarowania poszczególnych terenów. W planie uwzględniono również zapisy planu miejscowego dla sąsiedniego Pruszyna i wydzielono teren zabudowy zagrodowej stanowiący kontynuację terenów przeznaczonych pod zabudowę w Pruszynie, zapewniono także poszerzenie przebiegającej przez Pruszyn drogi gminnej. Ponadto w planie ustalono przebieg linii zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną liczbę kondygnacji budynków i minimalny udział 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. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie terenu oraz najważniejsze uwarunkowania dla realizacji nowych budynków. Zaprojektowany podział terenów na zabudowane i objęte zakazem lokalizacji budynków, a także przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, mają służyć ograniczeniu rozpraszania zabudowy. Nowe obiekty będą powstawały w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, w układzie zgodnym z tradycyjnym krajobrazem wsi.

   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. Nie określono minimalnej powierzchni działki budowlanej – wymagana w studium minimalna powierzchnia działki 0,3 ha wynika bezpośrednio z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy ww. ustawy w szczegółowy 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 zasięgu poszczególnych terenów funkcjonalnych w sposób uwzględniający istniejący stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, a także wymagania ochrony rzeki Naruszewki jako istotnego lokalnego korytarza ekologicznego. Ustalenia planu mają na celu także ograniczenie oddziaływania projektowanej inwestycji o potencjalnie największym wpływie na krajobraz – farmy fotowoltaicznej. W planie wyznaczono okalającą teren farmy fotowoltaicznej strefę wielowarstwowej zieleni towarzyszącej farmom fotowoltaicznym, w granicach której nakazano wprowadzenie nasadzeń trwałej zieleni o rozbudowanej strukturze pionowej, zgodnych z siedliskiem. Ponadto w planie określono także inne zasady służące ochronie środowiska i przyrody, obejmujące na przykład zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu elektrowni wiatrowych, infrastruktury technicznej i drogowej, oraz ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej. W planie ustalono m.in. zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalanymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii.

W planie nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, 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 ustalenia służące ochronie rzeki Naruszewki, a zwłaszcza przez jej wydzielenie jako odrębnych terenów funkcjonalnych, w sposób uwzględniający zasięg użytków gruntowych odpowiednich dla wód powierzchniowych i rzeczywisty przebieg rzeki. W celu zapewnienia odpowiedniego funkcjonowania ekologicznego rzeki, nakazano zachowanie cieku jako otwartego. Wymagania gospodarowania wodami uwzględniono także 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. Odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszczono do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Mając na uwadze konieczność **ochrony gruntów rolnych i leśnych**, większość terenów objętych planem miejscowym przeznaczono na cele rolnicze, wskazując je jako tereny zabudowy zagrodowej i grunty rolne. Jednocześnie, w planie zwiększono zasięgi lasów względem istniejącego zasięgu użytków leśnych, do terenów tych włączając także graniczące z użytkami tereny w rzeczywistości pokryte drzewostanem. Umożliwiono również przestrzenne powiązanie terenów leśnych tworzących otulinę wokół rzeki Naruszewki, wyznaczając tereny

rolne z dopuszczeniem zalesień. Zabudowę skoncentrowano w wzdłuż istniejących dróg, przy czym możliwie ograniczono realizację zabudowy na gruntach klasy IIIb. Ustalenia planu kształtują nową zabudowę jako ekstensywną, o możliwie niewielkim potencjalnym oddziaływaniu na otaczające tereny upraw. Ponadto w planie miejscowym zakazano lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z zaspakajaniem potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi na gruntach rolnych klas bonitacyjnych od I do III, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na obszarach lasów, w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach;

3) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** uwzględniono w szczególności poprzez wprowadzenie ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, to jest budynków i stanowisk archeologicznych. Ochroną objęto także nieujęte w GEZ stanowiska archeologiczne oraz krzyże przydrożne, stanowiące ważny element krajobrazu kulturowego obszaru. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub uznane za dobra kultury współczesnej. Uwzględnienie **wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej** nie wymagało wprowadzenia do planu 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. Ponadto nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu, zarówno istniejących, jak i mogących powstać na skutek realizacji ustaleń planu miejscowego. W planie ograniczono powstawanie nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie farm fotowoltaicznych, napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, a także (ze względów przeciwpożarowych) wykluczono lokalizację zabudowy w odległości do 12 m od lasów. Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych, gdzie występować mogą największe uciążliwości, objęto zakazem zabudowy. W 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, 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. Ustalono również realizację miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Pozostałe wymagania w tym zakresie realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;
5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie na cele nowej zabudowy działek z bezpośrednim dostępem do istniejących dróg publicznych, położonych w zasięgu istniejącej sieci wodociągowej. Tereny zabudowy zaprojektowano jako zwarte, nawiązujące do istniejącej zabudowy. Ponadto, ograniczono przeznaczenie terenów prywatnych na cele publiczne. Poszerzenie drogi gminnej przewidziano tylko w niezbędnym zakresie. Działki gminne stanowiące użytki drogowe o szerokości niepozwalającej na

wydzielenie ich jako drogi gminnej, położone w otoczeniu lasu, wydzielono jako drogę rowerową;

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. Poza tym, jak już wspomniano, w jak największym stopniu ograniczono przeznaczenie terenów prywatnych na cele publiczne;
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 10 sierpnia 2021 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2022 roku do 11 maja 2022 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 27 kwietnia 2022 roku, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 25 maja 2022 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 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 ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, 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. Wyznaczone tereny zabudowy położone są w większości w rejonie występowania istniejącej zabudowy, na terenach z dostępem do sieci komunikacyjnej i wodociągowej. Realizacja ustaleń planu nie wymaga uzupełnienia istniejącej sieci drogowej, a jedynie poprawy jej parametrów technicznych. Przewidziane w planie zwiększenie zasięgu terenów zabudowanych nie będzie wymagało wprowadzenia nowych połączeń transportu zbiorowego.

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 uwzględnianiem 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 Poczernin – 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 Poczernin 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 wpłynąć na budżet gminy zarówno przez przyszłe wydatki z budżetu, jak i potencjalne dochody.

Projekt planu przewiduje poszerzenie gminnej drogi publicznej przecinającej rzekę Naruszewkę, z czym związane będą wydatki na wykup gruntów oraz urządzenie drogi. Przewidywane wpływy mogą z kolei wystąpić z tytułu podatku od nieruchomości, w przypadku zagospodarowania terenów niezabudowanych, a przeznaczonych w planie miejscowym na cele farm fotowoltaicznych. Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości od czasu realizacji inwestycji stale zasilać będą budżet gminy. Dodatkowe dochody gminy, naliczone z tytułu renty planistycznej, mogą wystąpić także w przypadku sprzedaży działek przeznaczonych na cele farm fotowoltaicznych w ciągu 5 lat od wejścia w życie ustaleń planu miejscowego.

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

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