

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Bońki gm. Płońsk (zwany Bońki tereny w rejonie ul. Bajkowej i Krótkiej) sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXVII/466/2023 Rady Gminy Płońsk z dnia 26 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Bońki gm. Płońsk. Granice obszaru planu określono w ww. uchwale, jego powierzchnia wynosi ok. 2,14 ha. Plan obejmuje działki ewidencyjne położone we wsi Bońki o numerach: 88/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/6, 114/1, 115, 127/6. Obecnie, obszar objęty planem w większości nie jest zainwestowany, wyjątek stanowi działka nr 98/3, do której biegnie droga gruntowa, oraz gdzie mieści się budynek mieszkalny jednorodzinny. W najbliższej okolicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zbiornik wodny na wschodzie oraz teren produkcyjno-magazynowy na zachodzie.

W obowiązującym planie miejscowym większość obszaru – jego zachodnią oraz południową część, przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (15MN i 17MN), północny oraz północno-wschodni fragment obszaru przeznaczony jest na cele zabudowy usługowej (11U). W południowo-zachodniej części obszaru objętego projektem planu znajduje się również fragment terenów upraw rolnych (7R). Wyznaczony został także wąski pas zieleni naturalnej (1Z). Tereny rozdzielono projektowaną drogą klasy dojazdowej (033KDD), która przez połączenie z drogą klasy lokalnej (010 KDL), stanowi istotny element układu komunikacyjnego, obsługującego tereny projektowanej zabudowy. Celem zmiany planu jest korekta przebiegu wyznaczonej drogi lokalnej, która będzie przebiegać wzdłuż działki nr 115 po obecnie wyjeżdżonym śladzie w sposób zmniejszający ograniczenia w korzystaniu z działki prywatnej, na której wyznaczono przedmiotową drogę. W planie uwzględniono występowanie gleb klasy chronionej (IIIb) i wyznaczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy. W ramach przeprowadzonych zmian dostosowano lokalizację linii rozgraniczających tereny oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk, uchwalony uchwałą Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 r., obszar objęty planem we wschodnim fragmencie stanowi część skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W pozostałej części tereny w granicach planu wyznaczono, jako preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie są zlokalizowane obiekty lub obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody lub ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na niewielki obszar przedmiotowego planu miejscowego i charakter projektowanych zmian, po uzgodnieniu z odpowiednimi organami, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 zmiany planu została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu przez udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego 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

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju uwzględniono poprzez:**
 - a) określenie zasad i wskaźników zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy, a także stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, jak również sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury,
 - b) ponieważ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Płońsk nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych** – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, kontynuowane są główne ustalenia obowiązujących dotychczas planów miejscowych dotyczące m.in. gabarytów budynków, czy dopuszczalnej geometrii dachów;
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu:**
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy takich jak: gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - e) na obszarze planu występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dla części gruntów rolnych klas chronionych uzyskano zgodę na zmianę

przeznaczenia na cele nierolnicze w procedurze planistycznej dotyczącej obowiązującego na terenie planu,

- f) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; obszar planu położony jest w jednostkach 6. Krajobrazy wiejskie i 8. Krajobrazy podmiejskie i osadnicze; w projekcie planu uwzględniono rekomendacje i wnioski dla tych jednostek,
 - g) g) w zakresie zmniejszania podatności na zmiany klimatu w projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości poprzez odprowadzanie bezpośrednio na teren biologicznie czynny, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, a także poprzez systemy rozsączające, wprowadzono możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych; ponadto, zgodnie z projektem planu, sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować, jako podziemną;
- 4) **wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – ze względu na brak występowania obiektów i terenów, dla których wymagane jest ustalenie ochrony, sporządzony plan miejscowy nie określa ustaleń w tym zakresie;
 - 5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz uwzględnienie uniwersalnego projektowania mające swój wyraz w ustaleniu realizacji nowo lokalizowanych budynków oraz rozbudowy, przebudowy i remontu budynków istniejących, w szczególności obiektów użyteczności publicznej, 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 realizowane na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego;
 - 6) **uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni** – po wykonaniu analiz istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru, w sporządzonym planie miejscowym wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz zabudowę usługową;
 - 7) **uwzględnieniem prawa własności** – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wyznaczenie przebiegu drogi 1KDD wzdłuż działki nr 115 po obecnym śladzie, a także możliwe najbardziej zgodnie z wolą właścicieli działek, wyrażoną we wnioskach składanych zarówno w czasie trwania procedury jak i przed nią;
 - 8) **uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim 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, określone odrębnymi przepisami; natomiast na podstawie art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych w związku z powyższym projekt planu umożliwia realizację takich obiektów;

- 9) **uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego** – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
- 10) **uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, ponadto do wyłożonego projektu planu była zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Radzie Gminy Płońsk celem jego uchwalenia;
- 12) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) **uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, gdyż nie przeznaczają znacznych nowych terenów pod zainwestowanie – plan jest, w tym zakresie, w znacznej mierze kontynuacją obowiązujących dotychczas planów miejscowych;
- 14) **uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – sporządzony plan miejscowy zakazuje lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 15) **uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – sporządzony plan miejscowy obejmuje obszar położony w miejscowości Bońki, który od lat przeznaczony jest pod zabudowę; na niniejszym obszarze nie

ma zatem potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne 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 skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych w prognozie finansowej skutków uchwalenia zmiany planu.

Projekt sporządzano w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz projektowany rozwój przestrzenny wsi Bońki, przewidziany ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Realizacja ustaleń planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego. Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

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 kwietnia 2016 do grudnia 2023 roku* podjęła uchwałę Nr VI/41/2024 z dnia 24 września 2024 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Płońsk.

W § 2 tej uchwały stwierdzono m.in. konieczność zrewidowania polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 roku. Stwierdzono również aktualność obowiązujących na terenie gminy Płońsk planów miejscowych, przy czym stwierdzono potrzebę zmiany ustaleń wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności pod kątem uzupełnienia w zakresie wymaganych przepisami ustaleń. W tym samym paragrafie stwierdzono także potrzebę kontynuacji już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym przede wszystkim na terenach dotychczas nieobjętymi planami, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju przestrzennego gminy oraz zmian w przepisach.

Z *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Płońsk w okresie od kwietnia 2016 do grudnia 2023 roku*, stanowiącej załącznik do wymienionej wyżej uchwały wynika, że prace planistyczne powinny być podporządkowane głównie procedurze sporządzania planu ogólnego, natomiast wskazane jest dokończenie tych dokumentów, których opracowanie jest możliwe, zgodnie z obowiązującym studium i oczekiwaniami lokalnej społeczności. Jeśli zdiagnozowane zostaną inne drobne problemy to koniecznym może okazać się sporządzenie innych „interwencyjnych” planów. Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy

Płońsk o potrzebie dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Realizacja ustaleń planu będzie mogła wiązać się głównie z niewielkimi przychodami do budżetu gminy Płońsk. Ponadto przyszłe wydatki i przychody nie powinny spowodować odczuwalnych zmian w finansach gminy.

Uchwalenie planu ma na celu korektę przebiegu drogi publicznej, efektem której będzie zmiana zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W związku ze zmianą konieczne będzie wykupienie części gruntów, nastąpiło by to jednak także w przypadku zachowania obowiązującego planu. Koszty wykupu gruntów oraz koszty urządzenia drogi obciążą nieznacznie budżet gminy.

Z obszaru planu będą mogły być pobrane podatki oraz opłata planistyczna jednak ze względu na fakt, że na tym obszarze obowiązuje już plan miejscowy przeznaczający tereny pod podobne funkcje, podobne przychody powinny wystąpić również na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

PODSUMOWANIE

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 oraz jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, a także uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania. Ponadto uchwalenie planu nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne w tym budżet Gminy Płońsk.