

## UZASADNIENIE

### UCHWAŁY RADY GMINY PŁOŃSK

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Szerominek gmina Płońsk**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Szerominek w gminie Płońsk sporządzono na podstawie Uchwały Nr XXXV/253/2021 Rady Gminy Płońsk z dnia 12 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Szerominek gmina Płońsk zmienionej uchwałą Nr XXIII/155/2025 Rady Gminy Płońsk z dnia 30 grudnia 2025 r.

Planem objęto teren o powierzchni ok. 2 ha, położony we wsi Szerominek w sąsiedztwie miasta Płońsk. Północna część obszaru jest częściowo zagospodarowana, znajdują się tutaj dwa domy w zabudowie jednorodzinnej, a także użytek będący gruntem przeznaczonym pod budowę dróg publicznych. Pozostała część jest niezagospodarowana i przeważa na niej niska roślinność trawiasta. W sąsiedztwie terenów objętych planem znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa przemysłowo-usługowo-składowa, sklep Dino, parking publiczny, drogi oraz tereny niezagospodarowane. Budynek mieszkalny posiada jedną lub dwie kondygnacje i pokryte są dachami dwu- lub wielospadowymi. W nieznacznym oddaleniu rozwija się zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna oraz nieco bardziej intensywna, szczególnie na terenie sąsiadującego miasta.

Na obszarze nie występują formy ochrony przyrody, ani obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Obszar planu objęty jest ustaleniami planu miejscowego uchwalonego Uchwałą Nr XVII/115/2015 Rady Gminy Płońsk z dnia 28 grudnia 2015 r. Przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (3MN) oraz fragmenty terenów: drogi dojazdowej (3KDD) i drogi głównej (1KDG). Na terenie 3MN obowiązują m.in. następujące wskaźniki:

- Minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 800 m<sup>2</sup>;
- Intensywność zabudowy - maksymalna: 1,0; minimalna: 0,10;
- Maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m (dla budynków mieszkalnych);
- Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,5.

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., przeznaczenie terenu określone jest jako tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (M) przewidywane dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów nieuciążliwych dla środowiska, a niezbędnych dla obsługi ludności. Tereny pod zabudowę mieszkaniową przewidziane są dla realizacji budownictwa mieszkaniowego wraz z zabudową towarzyszącą (garaże, budynki gospodarcze). Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności) w formie wbudowanej lub obiektów wolnostojących oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji dla potrzeb lokalnych. Wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej to:

- Minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- Maksymalna wysokość zabudowy: 12 m (2 kondygnacje);
- Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

- Maksymalny wskaźnik zabudowy: 20%.

Wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej to:

- Minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- Maksymalna wysokość zabudowy: 16 m (5 kondygnacji);
- Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- Maksymalny wskaźnik zabudowy: 60%.

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 terenów położonych we wsi Szerominek 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, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz zrównoważony rozwój,** uwzględniono przez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, 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. 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 i istniejącej zabudowy. 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 i potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu komunikacji i budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, oraz ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej. W planie ustalono m.in. zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami spalnymi w piecach niskoemisyjnych lub energią elektryczną, oraz z odnawialnych źródeł energii.

W planie miejscowym nie umieszczono zapisów dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów takich jak: terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, czy obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego; obszar planu położony jest w jednostce 6d. Krajobrazy wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości; W projekcie planu rekomendacje i wnioski dla tej jednostki zostały uwzględnione w możliwym zakresie – przeznaczone pod zabudowę tereny sąsiadują bowiem z istniejącą zabudową i nie są położone w rozległych terenach otwartych, w związku z powyższym wprowadzenie nowej zabudowy nie płynie na dysharmonię i fragmentację krajobrazu oraz sprzyjać będzie zachowaniu zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono przez ustalenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dopuszczono odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. Ustalono zagospodarowanie 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.

Na obszarze objętym planem nie występują **grunty leśne wymagające ochrony**. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (klasy chronionej) uzyskano w trakcie procedury planistycznej do obowiązującego na terenie planu, w związku z tym nie występowało ponownie o taką zgodę.

W zakresie **zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** w projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalono zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, przy czym dopuszczono realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych; ponadto, zgodnie z projektem planu, sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować, jako podziemną;

- 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 występowania obiektów i terenów, dla których wymagane jest ustalenie ochrony z zakresu ochrony zabytków, sporządzony plan miejscowy nie określa 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. 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**, zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz uwzględnienie uniwersalnego projektowania mające swój wyraz w ustaleniu realizacji nowo lokalizowanych budynków 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;

- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie na cele nowej zabudowy działek z bezpośrednim lub pośrednim dostępem do istniejących oraz projektowanych dróg publicznych, położonych w zasięgu istniejącej sieci wodociągowej. Tereny przeznaczone na cele nowej zabudowy wyznaczono uwzględniając rozwój przestrzenny istniejących struktur osadniczych, w tym przewidzianych w obowiązujących dokumentach planistycznych. W projekcie planu miejscowego ustalono również wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 6) **prawo własności** wzięto pod uwagę przez projektowanie przeznaczenia terenu możliwie najbardziej zgodnie z wolą właścicieli działek, wyrażoną we wnioskach składanych przez rozpoczęciem procedury sporządzania planu miejscowego;
- 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 4 lutego 2022 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach

od ..... 2026 roku do ..... 2026 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 ..... 2026 roku, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia ..... 2026 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) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** uwzględniono przez wskazanie zasad zaopatrzenia w wodę, w tym ustalenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych;

**12) uwzględnienie 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;

**13) uwzględnienie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – sporządzony plan miejscowy obejmuje obszar położony w miejscowości Szerominek w sąsiedztwie miasta Płońsk. Sąsiaduje on z istniejącą zabudową i nie jest położony w rozległych terenach otwartych. Ponadto obszar ten od lat przeznaczony jest pod zabudowę. Na niniejszym obszarze nie ma zatem potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenia planu są zgodne ze 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 miejscowości Szerominek, zgodnie z założeniami obowiązującego studium. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na obszarze z dostępem do sieci komunikacyjnej i wodociągowej. Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej zaproponowano w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu ze względu na położenie przedmiotowych terenów w bezpośrednim sąsiedztwie pętli autobusowej.

## **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 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, w odpowiedzi na wnioski mieszkańców lub zamierzenia inwestycyjne wskazano potrzebę zmiany lub też sporządzenia nowych planów dla obszarów na których planu już obowiązują.

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 Szerominek gmina Płońsk jest jednym z dokumentów, którego opracowanie i uchwalenie uznano za uzasadnione działanie, uwzględniające rozwój przestrzenny 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 suma wpływów w perspektywie 15-letniej może być większa niż potencjalne wydatki z budżetu gminy, przewidziane na uzupełnienie oraz modernizację dróg i infrastruktury technicznej.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Szerominek gmina Płońsk spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Płońsk do uchwalenia.**

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