

## UZASADNIENIE

### UCHWAŁY RADY GMINY PŁOŃSK

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin sporządzona została na podstawie uchwały Nr XXXIV/243/2021 Rady Gminy Płońsk z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin.

Zmianą planu objęto teren położony we wsi Siedlin, o łącznej powierzchni około 0,64 ha. W obowiązującym planie miejscowym większość obszaru – jego północną i południowo-wschodnią część, przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, natomiast południowo-wschodni fragment obszaru włączono do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny te rozdzielono projektowaną drogą klasy lokalnej, która przez połączenie z drogą klasy zbiorczej stanowi istotny element układu komunikacyjnego, obsługującego tereny projektowanej zabudowy. Celem zmiany planu jest nieznaczna korekta przebiegu wyznaczonej drogi lokalnej, w sposób zmniejszający ograniczenia w korzystaniu z działki prywatnej, na której wyznaczono przedmiotową drogę.

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., obszar objęty zmianą we wschodnim fragmencie stanowi część skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W pozostałej części tereny w granicach zmiany wyznaczono jako preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe.

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego nie są zlokalizowane obiekty lub obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody lub ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami, w tym z 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. Ze względu na niewielki obszar przedmiotowej zmiany planu miejscowego i charakter projektowanych zmian, po uzgodnieniu z odpowiednimi organami, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany.

Projekt zmiany 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 zmiany planu przez udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag. Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Ze względu na charakterystykę obszaru opracowania w ramach procedury sporządzania przedmiotowej zmiany planu

nie składano wniosku o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

## **SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Sporządzając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono przez ustalenie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy. Pozostałe zasady w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte są w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego nieobjętych sporządzoną zmianą;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** wypełniono przez ustalenia ogólne obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niebędące w zakresie sporządzonej zmiany planu miejscowego;
- 3)** na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków lub wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym. W związku z tym uwzględnienie **wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w zmianie planu miejscowego nie wymagało wprowadzenia do tekstu lub rysunku zmiany planu osobnych ustaleń. Ustalenia w tym zakresie zawarto w ustaleniach ogólnych planu miejscowego, niebędących w zakresie sporządzanej zmiany;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono przez określenie zasad ochrony przed hałasem dla nowo wydzielonego terenu oraz przez ustalenia ogólne obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nieobjętych sporządzaną zmianą planu miejscowego. Pozostałe wymagania w tym zakresie będą wdrażane na etapie realizacji dopuszczonych w zmianie planu inwestycji, na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez wprowadzenie zmian zasięgów terenów funkcjonalnych zgodnie z wolą właścicieli działek prywatnych, w sposób umożliwiający optymalne wykorzystanie nieruchomości. Nowy przebieg projektowanej drogi lokalnej ustalono w sposób możliwie najbardziej wykorzystujący istniejące podziały ewidencyjne, z uwzględnieniem zasięgu gruntów gminnych;
- 6) prawo własności** wzięto pod uwagę poprzez zaprojektowanie zmiany przebiegu drogi lokalnej zgodnie z wnioskami właścicieli działki prywatnej, której fragment został włączony do terenu przedmiotowej drogi oraz, jednocześnie, w sposób możliwie najbardziej ograniczający przeznaczenie do realizacji celów publicznych terenów niebędących własnością gminy Płońsk. Prawo własności uwzględniono także przez korektę zapisów obowiązującego planu

miejscowego w zakresie realizacji ciągów zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym, w sposób umożliwiający remont i przebudowę istniejących budynków;

- 7) sporządzona zmiana planu miejscowego 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 na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa w myśl przepisów odrębnych. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** uwzględniono poprzez ustalenia ogólne zawarte w obowiązującym planie miejscowym, niebędące w zakresie sporządzonej zmiany tego planu, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym organy ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) **potrzeby interesu publicznego** oraz **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** uwzględniono w szczególności przez korektę przebiegu drogi publicznej, a także przez uzupełnienie zapisów obowiązującego planu miejscowego o ustalenia zabezpieczające funkcjonowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w przypadku kolizji z wyznaczonymi na rysunku planu ciągami zieleni o charakterze izolacyjnym i krajobrazowym. Pozostałe wymagania uwzględniono przez ustalenia ogólne obowiązującego planu miejscowego, niebędące w zakresie sporządzonej zmiany planu;
- 9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania zmiany planu. Po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Płońsk ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do przedmiotowej zmiany. Wnioski, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Wójta Gminy Płońsk, można było składać w terminie do dnia 7 września 2021 r. Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 maja 2022 roku do 7 czerwca 2022 roku, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Gminy Płońsk. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 27 maja 2022 roku, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zamiany planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 21 czerwca 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 zmiany 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 ustalenia ogólne obowiązującego planu miejscowego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, niebędące w zakresie sporządzonej zmiany planu.

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 skutków realizacji przyjętych ustaleń planu, rozpatrzonych w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

W przedmiotowej zmianie planu miejscowego 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 Siedlin, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Realizacja ustaleń zmiany planu nie wymaga rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego.

### **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 roku 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 część planów miejscowych – w tym obowiązujący plan miejscowy wsi Siedlin, w większości odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności i zapewnia rozwój tych miejscowości. W związku z tym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga kompleksowej zmiany. W *Analizie* podkreślono jednak również, że może być wskazane wprowadzenie fragmentarycznych zmian obowiązujących planów miejscowych, będących odpowiedzią na składane przez mieszkańców wnioski lub mających na celu realizację inwestycji gminnych.

Sporządzenie przedmiotowej zmiany planu miejscowego jest odpowiedzią na stwierdzenie Rady Gminy Płońsk o potrzebie dokonania zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jako że zmianę sporządza się fragmentarycznie, w celu umożliwienia realizacji inwestycji gminnych w sposób zgodny z wnioskami mieszkańców, sporządzenie przedmiotowej zmiany planu jest w pełni zgodne z wynikami *Analizy zmian w zagospodarowaniu gminy Płońsk*.

### **WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin, realizacja ustaleń zmiany planu będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy Płońsk.

Zmiana planu ma na celu korektę przebiegu drogi publicznej, efektem której będzie zmiana zasięgów terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W związku ze zmianą konieczne będzie wykupienie części gruntów, o powierzchni większej niż powierzchnia terenów wymagających wykupu przy braku zmiany przebiegu drogi. Dodatkowe koszty wykupu gruntów oraz koszty urządzenia drogi obciążą budżet gminy.

Z uwagi na charakter zmiany planu skutki jej wprowadzenia należy rozpatrywać w kontekście realizacji ustaleń całego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Sporządzona zmiana spowoduje wzrost kosztów realizacji inwestycji gminnych realizowanych w ramach zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Siedlin, wydatki związane z rozbudową sieci dróg gminnych wystąpią jednak również na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

**Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Płońsk do uchwalenia.**

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gruntów położonych we wsi Siedlin po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**