

## UZASADNIENIE

### UCHWAŁY RADY GMINY PŁOŃSK

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 70/1, 70/2, 70/3, 70/4 położonych w miejscowości Michowo gmina Płońsk**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 70/1, 70/2, 70/3, 70/4 położonych w miejscowości Michowo w gminie Płońsk sporządzono na podstawie Uchwały Nr XXXI/215/2021 Rady Gminy Płońsk z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 70/1, 70/2, 70/3, 70/4 położonych w miejscowości Michowo gmina Płońsk.

Planem objęto tereny, o powierzchni ok. 0,47 ha, położone w miejscowości Michowo. Obszar w całości jest niezagospodarowany i niezainwestowany. Przeważa na nim niska roślinność trawiasta. Na działce o numerze 70/1 widoczna jest droga gruntowa. W sąsiedztwie terenu objętego planem znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz tereny użytkowane rolniczo. Zabudowa ma charakter ekstensywny i rozwija się wzdłuż drogi gminnej. Budynek mieszkalny posiada jedną lub dwie kondygnacje i pokryte są dachami dwu- lub wielospadowymi.

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

Obszar planu nie jest objęty ustaleniami planu miejscowego.

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., południowa część terenów przeznaczona jest pod preferowane zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe, a północna pod użytki rolne o korzystnych warunkach do produkcji rolnej, przy czym w Studium istnieje zapis, który pozwala na uszczegółowienie granic terenów m.in. ze względu na istniejące podziały geodezyjne, na etapie opracowania planów miejscowych. Zapis ten pozwolił na przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Cały obszar położony jest w odległości stanowiącej 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 mieszkaniowej zgodnie z przedstawioną w Studium polityką przestrzenną gminy.

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 dla działek nr 70/1, 70/2, 70/3, 70/4 położonych w miejscowości Michowo 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 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. Dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 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, w tym z odnawialnych źródeł energii.

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. 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**. W procedurze sporządzania planu miejscowego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (klasy chronionej) 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, 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**, będą realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniono przez przeznaczenie na cele nowej zabudowy działek z dostępem do istniejących dróg publicznych, położonych w zasięgu istniejącej sieci wodociągowej. Tereny zabudowy zaprojektowano jako zwarte w celu uzupełnienia istniejącej zabudowy. 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 zarówno w czasie trwania procedury sporządzania planu miejscowego, jak i przed nią;
- 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 18 maja 2021 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 marca 2022 roku do 20 kwietnia 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 14 kwietnia 2022 roku, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Zagwarantowano możliwość składania uwag do projektu planu do dnia 4 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 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 Michowo, zgodnie z założeniami obowiązującego studium. Wyznaczone tereny zabudowy położone są na obszarze z dostępem do sieci komunikacyjnej i wodociągowej. 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 ZAGOSPDOAROWANIU 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 miejscowości Michowo – ze względu na wprowadzenie na tych terenach ograniczeń możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, 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 dla działek nr 70/1, 70/2, 70/3, 70/4 położonych w miejscowości Michowo 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 najprawdopodobniej będzie wiązała się wyłącznie z wpływami do budżetu Gminy. Przewidywane wpływy wystąpią przede wszystkim z tytułu podatku od nieruchomości i renty planistycznej. Wzrost dochodów gminy może być spowodowany zagospodarowaniem nowych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze – terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 70/1, 70/2, 70/3, 70/4 położonych w miejscowości Michowo gmina Płońsk spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Płońsk do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 70/1, 70/2, 70/3, 70/4 położonych w miejscowości Michowo gmina Płońsk po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**

PRZEWODNICZĄCY RADY  
GMINY PŁOŃSK

  
Włodzimierz Kędzik