

## UZASADNIENIE

### UCHWAŁY RADY GMINY PŁOŃSK

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Nowe Koziminy gmina Płońsk sporządzono na podstawie Uchwały Nr XXXIV/242/2021 Rady Gminy Płońsk z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Nowe Koziminy gmina Płońsk.

Planem objęto zwarty obszar we wsi Nowe Koziminy, o powierzchni ok. 76,1683 ha. Granice planu miejscowego w większości pokrywają się z przebiegiem granic obrębu Nowe Koziminy. Różnicę stanowi jedynie północno-zachodnia część granicy planu, która w tym rejonie wyznaczana jest przez drogę gminną i jej przedłużenie oraz przez linię lasu. Wzdłuż południowej granicy planu przebiega droga krajowa nr 50.

W obszarze objętym planem miejscowym przeważają tereny otwarte – pola uprawne. Część gruntów ornych – pas położony w południowej części obszaru planu, stanowią grunty rolne klasy bonitacyjnej IIIb, podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Natomiast w północnej części obszaru objętego planem występują lasy, również podlegające ochronie zgodnie z ww. ustawą, i grunty zadrzewione, porośnięte roślinnością wysoką w wyniku wtórnej sukcesji. W centralnej części obszaru, przy rozwidleniu dróg, znajduje się gminny plac zabaw.

Część terenów stanowią grunty zabudowane, skoncentrowane przy drogach gminnych. Zabudowa, realizowana w większości w formie gospodarstw rolnych, rzadziej – jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o nierolniczym charakterze, rozwinęła się głównie po południowej stronie drogi gminnej przecinającej obszar planu. Zabudowa lokalizowana jest zazwyczaj w jednej linii, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi. W tym aspekcie zdecydowanie wyróżnia się działka 81, na której wzniesiono budynki inwentarskie, sięgające kilkaset metrów w głąb 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 i dach płaski lub jednospadowy. Większość elewacji jest tynkowana.

Jeden z istniejących budynków jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków. Zgodnie ze stanem Gminnej Ewidencji Zabytków na dzień przystąpienia do sporządzenia planu, w GEZ ujęty był jeszcze jeden budynek, został on jednak rozebrany w 2019 r. W Gminnej Ewidencji Zabytków ujęto również krzyż przydrożny, położony na granicy planu miejscowego. W obszarze planu znajduje się jeszcze jeden krzyż przydrożny, stanowiący charakterystyczny element krajobrazu wsi, zlokalizowany na rozwidleniu dróg gminnych, w centralnej części obszaru. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, plan obejmuje cztery archiwalne stanowiska archeologiczne. W czasie prac nad opracowaniem planu miejscowego, urząd Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków potwierdził istnienie trzech z nich, którym nadano numery AZP: 48-60/30, 48-60/31, 48-60/33. 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.

Na granicy planu miejscowego znajduje się klon pospolity ustanowiony pomnikiem przyrody, dla którego wyznaczono 15-metrową strefę ochronną. W strefie ochronnej pomnika przyrody znajduje się niewielki fragment obszaru planu miejscowego. W granicach planu nie są położone inne 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 215 „Subniecka warszawska”.

Większość obszaru nie jest objęta ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Jedynie dla niewielkiego fragmentu terenu, dla działek 8/1 i 8/2, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk, uchwalony uchwałą nr XL/179/98 Rady Gminy w Płońsku z dnia 2 kwietnia 1998 r. Zgodnie z ustaleniami tego dokumentu działki 8/1 i 8/2 przeznaczone są na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan z 1998 r. nie ustala wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów zabudowy, jaka mogłaby powstać na przedmiotowych działkach, stanowi jedynie, że linia zabudowy od strony drogi gminnej przebiegać ma w odległości 15 m od osi drogi.

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, zarówno o korzystnych, jak i o niekorzystnych warunkach do produkcji rolnej. Studium dopuszcza na tych terenach lokalizację nowej zabudowy zagrodowej oraz możliwość przekształcania zabudowy zagrodowej m.in. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niewielką część obszaru – pas terenów na południe od drogi gminnej, niewielki fragment terenów na północ od tej drogi i wspomniane wyżej działki 8/1 i 8/2, w studium oznaczono jako skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Studium określa wybrane parametry nowej zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym m.in. maksymalną wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej czy geometrię dachów budynków. W odniesieniu do zabudowy związanej z hodowlą i chowem zwierząt studium dopuszcza lokalizację nowych zespołów budynków o wielkości obsady do 210 DJP. W północnej części obszaru objętego planem oznaczono natomiast istniejące tereny lasów i zadrzewień. Ponadto duży fragment terenów, w szczególności obejmujący użytki rolne o niekorzystnych warunkach do produkcji rolnej, wyznaczono jako tereny planowanych dolesień.

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 istniejącej elektrowni wiatrowej w miejscowości Michowo, wyznaczonej 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 mieszkaniowej i 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 Nowe Koziminy 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 zaleceń Studium, istniejących podziałów ewidencyjnych, zagospodarowania poszczególnych terenów i zasięgu użytków budowlanych. 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.

Dla terenów innych niż przeznaczone na cele rolne lub leśne ustalono zasady scalania i podziału nieruchomości, w sposób pozwalający na wykształcenie spójnej struktury przestrzennej, dostosowanej do charakteru obszaru i istniejącej zabudowy. 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, terenów rolnych lub lasów, terenów użytków zielonych i wód powierzchniowych oraz terenów zabudowy zagrodowej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określono także minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej. Wskaźnika tego nie określono dla zabudowy zagrodowej – wymagana w studium minimalna powierzchnia działki 0,3 ha wynika bezpośrednio z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy ww. ustawy w szczególności 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. Ponadto w planie określono także inne zasady ochrony 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 infrastruktury technicznej i drogowej, 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 o mocy poniżej 100 kW.

Na rysunku planu wskazano pomnik przyrody wraz z 15-metrową strefą ochronną, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody. W planie nie umieszczono zapisów dotyczących innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody, 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 zachowaniu istniejących rowów melioracyjnych, a zwłaszcza wydzielenie ich jako odrębne tereny funkcjonalne, w sposób uwzględniający zasięg użytków gruntowych odpowiednich dla wód powierzchniowych i rzeczywisty przebieg cieków wodnych. W celu zapewnienia odpowiedniego funkcjonowania tych terenów, to jest zarówno utrzymania roli rowów jako regulujących stosunki wodne na obszarze, jak i ich właściwego funkcjonowania ekologicznego, zapewniono odpowiednią szerokość terenów rowów oraz ich przeznaczenie określono w sposób umożliwiający równorzędne zagospodarowanie tych terenów na cele użytków zielonych. Ustalenia te, w połączeniu z wyznaczeniem stref ochrony ekologicznej i krajobrazowej na terenach zabudowy w sąsiedztwie rowów, służyć mają kształtowaniu zielonej otuliny rowów. Jednocześnie, w planie zawarto nakaz zachowania istniejących rowów melioracyjnych, ich drożności, obudowy biologicznej skarp oraz utrzymania rowów jako urządzeń otwartych. 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, 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 z dużym kompleksem leśnym położonym poza granicami planu miejscowego, wyznaczając jednostki funkcjonalne o przeznaczone na cele terenów rolnych lub lasów. Zabudowę skoncentrowano w sąsiedztwie istniejącej – wzdłuż przebiegającej przez Nowe Koziminy drogi gminnej. 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 budynku i kapliczki przydrożnej. Ochroną objęto także krzyż przydrożny, usytuowany na rozwidleniu drogi gminnej, stanowiący ważny element krajobrazu kulturowego obszaru. Ponadto w planie ustalono ochronę stanowisk archeologicznych poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty wpisane do rejestru 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 istniejących ograniczeń w zagospodarowaniu – przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, w szczególności linii średniego napięcia, oraz zasięgu terenów leśnych. W planie ograniczono powstawanie nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także ze względów przeciwpożarowych wykluczono lokalizację zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie lasów. 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 głównie 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. Przewidziany w planie teren zieleni urządzonej, już w rzeczywistości zagospodarowany na te cele, w całości położony jest na działce będącej własnością gminną;
- 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 wazono 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, zgodnie z założeniami obowiązującego studium. Wyznaczone tereny zabudowy położone są w większości w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, 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 nieznaczne 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 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 wsi Nowe Koziminy – 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 Nowe Koziminy 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 przychody z budżetu, jak i potencjalne dochody.

Projekt planu przewiduje poszerzenie gminnej drogi publicznej, z czym związane będą wydatki głównie na wykup gruntów. Przewidywane wpływy mogą z kolei wystąpić z tytułu podatku od nieruchomości, w przypadku zagospodarowania terenów niezabudowanych, a przeznaczonych w planie miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także przy przekształceniu istniejącej zabudowy zagrodowej w zabudowę nierolniczą. 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 zabudowy jednorodzinnej w ciągu 5 lat od wejścia w życie ustaleń planu miejscowego.

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

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

PRZEWODNICZĄCY NA  
GMINY PŁOŃSK

  
Włodzimierz Kędziś