

UCHWAŁA NR 381/LVI/2023
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE

z dnia 27 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) w związku z uchwałą Nr 152/XVII/2020 Rady Gminy Nowe Miasto z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9

Rada Miejska w Nowym Mieście stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto uchwalonego przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 181/XXIX/2017 z dnia 9 listopada 2017 roku i uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9, zwany dalej planem miejscowym, obejmujący obszar, w granicy wyznaczonej na rysunku planu miejscowego.

2. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej.

3. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i w ust. 3 – **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **załącznik nr 3**;
- 4) dane przestrzenne dla planu miejscowego, w postaci dokumentu elektronicznego – **załącznik nr 4**.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i określone zasady zagospodarowania, ustalone dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego członem literowym;
- 2) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu, który składa się z dwóch członów:
 - a) pierwszy człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach danego przeznaczenia terenu,
 - b) drugi człon tworzy litera będąca symbolem przeznaczenia określonego w Rozdziale 2;

4) **wysokości** – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego do położonego bezpośrednio pod nim poziomu terenu;

5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te ustawy lub rozporządzenia.

6. Z uwagi na występujące uwarunkowania oraz brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) przedmiotów regulacji określonych w art. 15 ust. 3 pkt 1-4 i 4b-10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym;**
- 2) **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,** zwane także liniami rozgraniczającymi;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
- 4) **symbol terenu.**

Rozdział 2. Przeznaczenie terenu.

§ 3. 1. Teren kategorii „U”, objęty planem miejscowym, **przeznacza się dla zabudowy usługowej.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zieleni;
- 2) obiekty i urządzenia rekreacyjne;
- 3) obiekty i urządzenia sportowe;
- 4) miejsca do parkowania w formie: garaży otwartych i zamkniętych oraz parkingów terenowych.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w poprzednim ustępie, mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

4. Zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4 nie może zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

§ 4. 1. Obszar objęty planem miejscowym leży w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Sposób zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym i prowadzenia na nim inwestycji musi uwzględniać możliwość występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów, a także ich siedlisk podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

3. Obszar objęty planem miejscowym lub jego część, która jest lub zostanie faktycznie zagospodarowana dla celów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

4. Ze względu na dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych teren o symbolu „1U” zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

5. Na terenie o symbolu „1U” sytuowane obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi, tj. obiektami których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

6. Na obszarze objętym planem miejscowym powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 5. 1. Przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie robót budowlanych i ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

2. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu.

§ 6. 1. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następnego punktu;
- 2) jeżeli nie spowoduje to przekroczenia linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się wykroczenie od jej przebiegu na odległość do 2 m: tarasami, schodami, podjazdami i podestami usytuowanymi na gruncie oraz zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru wyznaczonego linią zabudowy.

2. Ustala się gabaryty budynków poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku - 12 m;
- 2) dachy budynków - dach o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 40° o pokryciu czerwoną dachówką ceramiczną lub jej imitacją w matowym kolorze czerwonym lub ceglastym, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni zabudowy budynku dachem o innym nachyleniu połaci.

3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie nie może przekraczać 9 m.

4. W przypadku umieszczenia na budynkach masztów, anten lub innych urządzeń i obiektów łączna wysokość tego zespołu nie może przekraczać wysokości budynku o więcej niż 5 m.

5. Regulacje określające formy dachów w budynkach należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki.

6. Na obszarze objętym planem miejscowym powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej.

7. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,05-1,5.

8. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

9. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

10. Na obszarze objętym planem miejscowym – z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących linii zabudowy i dopuszczeń wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu innym niż rolne i leśne.

§ 7. 1. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalania i podziału musi umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - 90°, z tolerancją 20°.

3. Parametry określone w ust. 2 nie dotyczą działek dla lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się:

- 1) lokalizacji urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) działalności związanej ze: skupem, przetwarzaniem, utylizacją, składowaniem, przeładunkiem, handlem oraz stacji paliw.

2. Należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Ustala się pasy technologiczne, z którymi wiążą się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, o szerokości po 0,25 m od osi linii kablowej niskiego napięcia w obu kierunkach.

4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 3 zakazuje się sadzenia drzew, krzewów i roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 9. 1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o, będącą poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, istniejącą drogę powiatową nr 3042W, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenie o symbolu „1U” ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych - realizowanych w sposób określony w Rozdziale 2 - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi nie mniej niż 41.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, a także wiążące się

z nimi szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nieokreślone w innych paragrafach.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie nowych sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się infrastrukturę: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłą, teletechniczną i telekomunikacyjną, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie terenu oraz przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się dalsze wykorzystywanie, przebudowę i modernizację istniejących sieci uzbrojenia terenu, a także rozbiórkę istniejących, pod warunkiem, że:
 - a) nie ulegną powiększeniu strefy ich oddziaływania, w tym wywołujące ograniczenia na przyległych obszarach,
 - b) nie zostaną naruszone odrębne przepisy;
- 3) należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z sąsiedztwa sieci uzbrojenia terenu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem, że zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

2. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się następująco:

- 1) powiązanie sieci uzbrojenia terenu dopuszczonych na obszarze objętym planem miejscowym z zewnętrznymi systemami infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie to powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów.
- 2) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do sieci wodociągowej z dopuszczeniem zastosowania studni, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 3) ścieki komunalne i przemysłowe należy kierować do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem dopuszczenia innych rozwiązań takich jak bezodpływowe zbiorniki lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną ma się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4;
- 5) zaopatrzenie w gaz może być realizowane poprzez podłączenie do sieci gazowej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wszystkie nieruchomości, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów.

3. Ustala się minimalne parametry infrastruktury technicznej:

- 1) wodociągowej – DN 32;
- 2) kanalizacji sanitarnej – DN 50;
- 3) kanalizacji deszczowej – DN 50;
- 4) elektroenergetycznej – 230 V;
- 5) gazowej – DN 25.

4. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych.

Rozdział 10.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

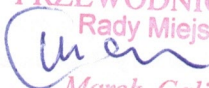
§ 11. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowe Miasto.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Marek Caliński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 381/LVI/2023
Rady Miejskiej w Nowym Mieście
z dnia 27 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 381/LVI/2023
Rady Miejskiej w Nowym Mieście
z dnia 27 grudnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), **Rada Miejska w Nowym Mieście odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag**, ponieważ do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9* **nie wpłynęła żadna uwaga.**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40,^{*} z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w nawiązaniu do art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), i na podstawie art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.) **Rada Miejska w Nowym Mieście** w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9 **rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, prawem zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i z prawem ochronie środowiska.

3. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy *Prawo zamówień publicznych*.

4. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz innych związanych z tymi sieciami przedsięwzięć należących do inwestycji, o których mowa ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków* (Dz. U. z 2023 r. poz. 537, z późn. zm.), będą finansowane ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

5. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, w tym m.in. gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.).

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dopuszczonych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 3. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział podmiotów gospodarczych/wpływy od innych podmiotów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 381/LVI/2023

Rady Miejskiej w Nowym Mieście

z dnia 27 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977. z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

2

Uzasadnienie

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9, zwany dalej „*projektem Planu*”, został zainicjowany uchwałą Nr 152/XVII/2020 Rady Gminy Nowe Miasto z dnia 2 lipca 2020 roku. Projektem Planu objęto dwie działki ewidencyjne, które znajdują się w obrębie Karolinowo, w północno-zachodniej części gminy Nowe Miasto, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 3042W.

Na obszarze objętym projektem Planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy.

Do opracowywania projektu Planu przystąpiono przede wszystkim w celu stworzenia warunków przestrzennych dla racjonalnej i optymalnej rozbudowy istniejącego na przedmiotowym obszarze Domu Pomocy Społecznej. Inwestycja ta jest planowana przez Starostwo.

2. Główne ustalenia projektu planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt Planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Jednakże z uwagi na charakter, jak i istniejący sposób zagospodarowania obszaru nim objętego, nie zachodziły przesłanki, aby w projekcie Planu uwzględniać pełen zakres ustaleń planu miejscowego określony w ww. aktach prawnych.

W projekcie Planu nie określono zatem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych projektem Planu;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) przedmiotów regulacji określonych w art. 15 ust. 3 pkt 1-4 i 4b-10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jak wspomniano już wcześniej projekt Planu, po jego uchwaleniu, przede wszystkim umożliwi racjonalną rozbudowę istniejącego Domu Pomocy Społecznej. Dla tej inwestycji w projekcie Planu - na całym obszarze nim objętym, wyznaczono teren dla zabudowy usługowej (kategorii „U”). Na terenie tym - w ramach przeznaczenia terenu - dopuszczono: zielen, obiekty i urządzenia rekreacyjne, obiekty i urządzenia sportowe oraz miejsca do parkowania (w formie: garaży otwartych, zamkniętych i parkingów terenowych).

Przy formułowaniu powyższych ustaleń kierowano się potrzebą realizacji planowanego przedsięwzięcia i jednocześnie ochrony walorów środowiskowych obszaru objętego projektem Planu i jego otoczenia. Uwzględniono przy tym ograniczenia wynikające z jego położenia w zasięgu Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Wskazane w projekcie Planu przeznaczenie terenu, poza zamiarem Inwestora, uwzględnia ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto, w którym wskazano pożądany kierunek zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu omawianego obszaru.

Sposób realizacji wymogów, wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu Planu, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających jej charakterowi i funkcji, jaką ma pełnić, a także nawiązującej do zabudowy istniejącej na obszarze projektu Planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 4, w tym ujawnienie faktu położenia obszaru projektu Planu w zasięgu Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w § 5, z zastrzeżeniem, że na obszarze projektu Planu nie występują zidentyfikowane zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez dopuszczenie nowej i rozbudowanie istniejącej zabudowy usługowej.

7) prawo własności m.in. poprzez:

a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,

b) uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych planowanych przez Starostwo Powiatowe;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez wskazanie przeznaczenia obszaru objętego projektem Planu, zgodnie z oczekiwaniami Inwestora, w zgodzie ze stanowiskiem Władz Gminy;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 10;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem Planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Planu, a także o jego wyłożeniu do publicznego wglądu oraz publikację i udostępnienie projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w sposób przewidziany przez *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:

a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w § 10 projektu Planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:

a) wzięcie pod uwagę ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

b) uwzględnienie, przeważającej większości, wniosków, które zostały złożone w wyniku powiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu,

c) uwzględnienie różnych opracowań odnoszących się m.in. do obszaru projektu Planu;

2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu Planu, takich jak: opracowanie ekofizjograficzne, analiza uwarunkowań własnościowych, analiza ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych;

2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono m.in. poprzez regulacje dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym poprzez powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;

3) kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) - poprzez koncentrację nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443);

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - nie dotyczy.

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.1. Zgodność projektu Planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Misto i Gmina Nowe Miasto posiada analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą nr 236/XXXIX/2018 z dnia 3 sierpnia 2018 roku. We wnioskach sformułowanych w ww. analizie stwierdzono, że „opracowywanie planów miejscowych, będzie realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej względami społecznymi i ekonomicznymi”.

Do sporządzenia projektu Planu przystąpiono na wniosek Inwestora, po uprzednim przeanalizowaniu możliwości finansowych Gminy.

Omawiany projekt Planu zachowuje zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto, przyjętego uchwałą Nr 181/XXIX/2017 Rady Gminy Nowe Miasto z dnia 9 listopada 2017 r.

3.2. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4

ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie Planu – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrowa oraz dostępność informacyjno-komunikacyjna – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – została zapewniona na etapie wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. poprzez publikację projektu Planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy.

3.3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przewiduje się, że projektu Planu, po jego uchwaleniu, nie będzie wywierać negatywnego wpływu na budżet Gminy. Będzie realizacja planowanego na obszarze projektu Planu zagospodarowania związanego z zabudową, nie będzie należała do zadań własnych Gminy.

4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem Planu.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Planu została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu miejscowego powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony radzie miejskiej w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na burmistrza, który sporządził projekt Planu, określony został również w *ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu Planu.

Dotychczas w ramach procedury planistycznej Burmistrz zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu Planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w Internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawach z nią powiązanych, a także inne organy i instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarem projektu Planu.

Na kolejnym etapie procedury planistycznej Burmistrz sporządził projekt Planu, rozpatrując równocześnie złożone wnioski, jak również sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Następnie przedłożył projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom.

Ze względu na występowanie w zasięgu obszaru projektu Planu gruntów leśnych i ich planowane zagospodarowanie na cele inne niż leśne, Burmistrz wystąpił ze stosownym wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodę tę otrzymał – decyzja nr 126/2023 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 27 lutego 2023 r.

Po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień oraz opinii, projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu. W ramach tego etapu procedury planistycznej Burmistrz zawiadomił społeczeństwo także o możliwości udziału w dyskusji publicznej i złożenia uwag i wniosków do projektu Planu. W reakcji na ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu Planu do publicznego wglądu, nie wpłynęła żadna uwaga, ani wniosek. W związku z tym nie było potrzeby wprowadzania zmian do projektu Planu, ani ponawiania

uzgodnień w niezbędnym zakresie. W związku z powyższym Burmistrz skierował projekt Planu wraz z pustą listą nieuwzględnionych uwag pod obrady Rady Miejskiej, do uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Marek Celiński