

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 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) dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 148, położonej w miejscowości Nowe Miasto

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 148, położonej w miejscowości Nowe Miasto, zwany dalej „*projektem Planu*”, został zainicjowany uchwałą Nr 354/LII/2023 Rady Miejskiej w Nowym Mieście z dnia 16 czerwca 2023 r.

Projektem Planu objęto fragment działki ewidencyjnej nr 148, o powierzchni około 0,5 ha, położonej w północno zachodniej części Nowego Miasta, przy ul. Ciechanowskiej.

Celem projektu Planu jest umożliwienie realizacji na obszarze nim objętym kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który będzie stanowił dopełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicach: Świerkowej, Brzozowej i Lipowej.

Na obszarze objętym projektem Planu obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nowe Miasto z terenami otaczającymi zbiornik retencyjny*, uchwalony przez Rady Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 119 IXVI/2005 z dnia 30 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 130 z dnia 5 czerwca 2005 roku, poz. 3982). W obowiązującym planie przedmiotowy fragment działki ewidencyjnej nr 148 w Nowym Mieście, przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren oznaczony w planie symbolem „A1MN”).

Na podstawie ustaleń obowiązującego planu nie ma zatem możliwości realizacji na przedmiotowym obszarze planowanej inwestycji. Dlatego przystąpiono do jego zmiany.

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 oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Wzięto przy tym pod uwagę 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).

Realizując cel przystąpienia do sporządzenia projektu Planu, na obszarze nim objętym wydzielono teren dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o symbolu „1MW”). W uzupełnieniu tego przeznaczenia na omawianym terenie dopuszczono: zieleń, obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, dojścia, dojazdy i place (w tym do zawracania), a także miejsca do parkowania (w formie garaży otwartych i zamkniętych oraz parkingów terenowych). Zgodnie z ustaleniami projektu Planu sytuowane na obszarze nim objętym obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi, tj. takimi których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto na całym obszarze projektu Planu dopuszczono lokalizację urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,

a także elektrowni wiatrowych innych niż te o mocy mikroinstalacji, służących do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych, billboardów i tablic reklamowy.

Zgodnie z ustaleniami projektu Planu możliwa jest obsługa komunikacyjna obszaru objętego tym projektem w oparciu o drogę wewnętrzną wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr 119/XVI/2005 z dnia 30 marca 2005 r., przy uwzględnieniu przepisów odrębnych. Powiązania komunikacyjne przedmiotowego obszaru z otoczeniem oraz dostęp do działek umożliwiono również za pomocą dojazdów.

W projekcie Planu wskazano także na ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, o których mowa w przepisach odrębnych, wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej, a także przebiegów kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (zgodnie z ustaleniami projektu Planu).

Z uwagi na charakter, jak i istniejący sposób zagospodarowania obszaru nim objętego, nie zachodziły przesłanki, aby w projekcie Planu uwzględniać pełen zakresu ustaleń planu miejscowego określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydanym na jej podstawie akcie wykonawczym dotyczącym planu miejscowego. 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) przedmiotów regulacji określonych w art. 15 ust. 3 pkt 1-3 oraz 4b-13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy formułowaniu powyższych ustaleń kierowano się potrzebą realizacji planowanego przedsięwzięcia i jednocześnie ochrony walorów środowiskowych obszaru objętego projektem Planu i jego otoczenia.

Wskazane w projekcie Planu przeznaczenie terenu uwzględnia ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto, w którym wskazano możliwy kierunek zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu omawianego obszaru. Ustalony w projekcie Planu kierunek zagospodarowania obszaru nim objętego, jest także zgodny z wnioskami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby projektu Planu.

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 planowanej w sąsiedztwie obszaru projektu Planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w §4 tekstu projektu Planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w §5 tekstu projektu Planu, z zastrzeżeniem, że na obszarze projektu Planu nie zidentyfikowano zabytków ani dóbr 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 na obszarze projektu Planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a co za tym idzie bardziej ekonomiczne zagospodarowanie przedmiotowego obszaru;
- 7) prawo własności m.in. poprzez:
 - a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
 - b) uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych, zgodnych z oczekiwaniami Władz miasta;
- 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, w zgodzie ze stanowiskiem Władz miasta;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w §10 tekstu projektu Planu;
- 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 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, w tym w formie elektronicznej, a także poprzez udostępnienie projektu Planu – na każdym z etapów procedury planistycznej - w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 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 tekstu 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 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 istniejącego ciągu komunikacyjnego;
- 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, przy 6 uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 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).

3.1. Zgodność projektu Planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 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).

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 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 cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – została i zostanie zapewniona na różnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, np. poprzez publikację projektu Planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, a także niezbędnych dokumentów procedury planistycznej na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto.

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. Bowiem 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 gminy w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Wzięto przy tym pod uwagę zmiany, jakie wprowadzono do ww. ustawy,

w tym przede wszystkim te wynikające z 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), a także związane z tymi zmianami przepisy przejściowe.

Pewien zakres obowiązków nałożonych na burmistrza, który sporządza 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 społeczność 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.

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.

Następnie projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. W ramach tego etapu procedury planistycznej Burmistrz zawiadomił społeczność także o możliwości udziału w dyskusji publicznej i złożenia uwag i wniosków do projektu Planu.