

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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

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. 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 planem miejscowym;
- 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 Dom 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: zieleni, 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 pożądaną 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 § 9;
- 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;
- 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 § 9 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.

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 cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zostanie zapewniona na odpowiednim etapie procedury planistycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, np. poprzez publikację projektu Planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie 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. 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. 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.