

Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr VIII/49/2024 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 października 2024 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób dopełniający istniejący stan zagospodarowania w zakresie zabudowy przemysłowej i utrzymujący istniejącą zabudowę produkcyjną i magazynową w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny. Zasadne jest utrzymanie przeznaczenia przemysłowego, które występuje poza granicami opracowania. Zasadne jest umożliwienie rozwoju funkcji przemysłowych i utrzymanie dzielnicy przemysłowej z uzupełniającą funkcją usługową, która zapewnia nowe miejsca pracy dla mieszkańców miasta i okolic.
- potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez zaspokojenie potrzeb właścicieli nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z zasadami budowy sieci infrastruktury technicznej z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, ochroną wód i powietrza;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących rodzajów materiałów i kolorystyki dachów i elewacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, zróżnicowania wysokości zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne oraz chronione grunty rolne. Nie występują złoża kopalin.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z racji braku ich występowania;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakazy lokalizowania krematoriów, usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, utylizacją i segregowaniem odpadów przez podmioty inne niż wytwórca odpadów, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu i lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Ponadto wyznacza granice obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego oraz granice obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego wprowadzając ustalenia mające na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających

- realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami publicznymi klasy lokalnej i dojazdowej, od północy znajduje się teren ulicy Przemysłowej, obsługującej istniejące zakłady przemysłowe. Ulica ta wchodzi w skład podstawowego układu komunikacyjnego miasta. W części wschodniej planu przebiega droga dojazdowa, zapewniająca dojazd do istniejących zakładów. Obszar opracowania jest w pełni uzbrojony, główne sieci przebiegają w ul. Przemysłowej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny i zabudowę usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnienia potrzebę rozbudowy istniejącego zakładu, poprzez określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych poprzez zbieranie uwag, spotkanie otwarte i dyżury projektanta. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Miasta w Nowym Dworze Mazowieckim, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr VIII/49/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3 Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim podjęła w dniu 29 października 2024 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w siedzibie urzędu i na stronie internetowej i BIP-ie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- w terminie składania wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3 nie wpłynęły żadne wnioski;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- udostępnił na BIP-ie w rejestrze projektów planów miejscowych projekt planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków z informacją, że nie wpłynęły wnioski na etapie składania ich w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych na 32 dni w okresie od 30 czerwca 2025 do 31 lipca 2025 r., przez publikację ogłoszenia w prasie, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie urzędu, udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu i Bip-ie, wyznaczył termin zbierania uwag do 31 lipca 2025 r., oraz w dniu 7 lipca 2025 r. zorganizował spotkanie otwarte i dyżury projektanta w dniach 14 lipca i 18 lipca 2025 r.
- podczas konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wniesiono/nie wniesiono uwag,
- udostępniono w rejestrze projektów planów miejscowych na stronie BIP urzędu projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych;
- potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie zapisów o zakazie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, czy poprzez zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - poprzez dokonanie szczegółowej analizy na etapie inwentaryzacji i ustaleniem, że cały obszar planu znajduje się w obszarze gruntów Ba i dr tj. terenów przemysłowych i dróg, nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Ustalono, że teren nie posiada użytków rolnych.

Zgodnie z art. 1 ust.3 ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz miasta w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele produkcyjne i magazynowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez przesunięcie odcinka drogi publicznej, tym samym umożliwiając rozwój istniejącej funkcji produkcyjnej, nie pogarszając warunków komunikacyjnych innym nieruchomościom. Układ dróg publicznych zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust 4 sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, gdyż stanowi obszar zabudowy przemysłowej powiązanej z obszarem o identycznej funkcji poza granicami opracowania. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, gdyż opiera się na istniejących

drogach publicznych. Istniejące przebiegi dróg publicznych umożliwią obsługę miejsc pracy. W istniejących terenach komunikacji drogowej publicznej przebiegających w obszarze opracowania jak również w bezpośrednim sąsiedztwie poza granicami opracowania istnieje możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych. Układ drogowy powiązany ze wschodnimi odcinkami dróg umożliwi dotarcie do publicznego transportu zbiorowego do drogi wojewódzkiej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, uwolnione tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną dają szansę rozwoju. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu zachowano istniejące odcinki dróg publicznych, które bezpośrednio obsługują przyległe nieruchomości. Bliskość stacji kolejowej, daje pracownikom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada miasta, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.