

## UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../.../....  
Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia z dnia ..... 2023 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu  
geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica**

### **1 Podstawa prawna**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### **2 Wstęp**

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica. Do opracowania planu miejscowego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LXXI/929/2023 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica.

Granicami objęto obszar zlokalizowany w północnej części obrębu Załuski. Zachodnia część obszaru przylega do granicy z obrębem Rączki. W odległości ok. 0,3 km od granic opracowania przebiega droga krajowa S7, obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do węzła Rączki poprzez przylegającą drogę własności gminnej. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi ok. 22,5 ha. Obszar jest niezagospodarowany. Obszar objęty planem miejscowym jest w całości terenem prywatnym. Na analizowanym obszarze nie został dotąd podjęty żaden plan miejscowy.

Celem opracowania planu miejscowego jest przeznaczenie terenu pod teren usług lub produkcji.

*Jednocześnie z procedurą sporządzenia planu opracowywana jest zmiana Studium wywołana Uchwałą Nr LXVIII/876/2023 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica. Po uchwaleniu tej zmiany – plan nie będzie naruszał obowiązującego Studium.*

### **3 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-18. Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

### **3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wskazano w §17 – §18. Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

### **3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach objętych planem miejscowym nie występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

Obszar zlokalizowany jest w całości w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP nr 214 Działdowo oraz GZWP 215 Subniecka Warszawska).

### **3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje stanowisko archeologiczne nr 9 w obszarze AZP 32-60 ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustalono nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu miejscowego.

### **3.5 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)**

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

Projekt planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa został uzgodniony z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną.

W §14 uwzględniono zapisy dotyczące minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzana. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

### **3.7 Prawo własności**

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Obszar objęty

planem miejscowym stanowią własność osób prywatnych, a plan miejscowy jest opracowywany w związku z wnioskiem Inwestora o jego sporządzenie oraz otrzymaniu zgody od właścicieli gruntów.

### **3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa został uzgodniony z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji (dawniej: Wojewódzkim Sztabem Wojskowym), Strażą Graniczną.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny zamknięte.

### **3.9 Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W projekcie planu miejscowego nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne, ani wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica obszary przestrzeni publicznej.

### **3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę telekomunikacyjną poprzez rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej.

### **3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Burmistrz Nidzicy na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz Nidzicy ogłosił o podjęciu Uchwały Nr LXXI/929/2023 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu. Ogłoszenie opublikowano w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nidzicy. Obwieszczenie natomiast wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz na tablicach sołectw: Dobrzyń, Rączki, Załuski. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców.

*Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 lutego do 4 marca 2024 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 19 marca 2024 r. W wyniku wyłożenia do planu miejscowego wypłynęło 17 uwag, z których 8 Burmistrz Nidzicy uwzględnił. Po zmianie projektu planu miejscowego w wyniku uwzględnienia uwag, wyłożono go ponownie do*

*publicznego wglądu w dniach od .... do .... z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia .....  
W wyniku ponownego wyłożenia do planu miejscowego nie wpłynęły/wypłynęło .... uwag.*

### **3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

### **3.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego nie wpłynęły wnioski mieszkańców.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania. W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, Burmistrz Nidzicy wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

### **3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - 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.**

Obszar objęty planem miejscowym jest niezabudowany, użytkowany rolniczo. W projektowanym planie miejscowym ustala się przede wszystkim przeznaczenie pod teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem U-P. Przy drodze własności gminnej wprowadza się poszerzenie do 12 m i ustala przeznaczenie pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR. W planie miejscowym wprowadzono rozwiązania komunikacyjne umożliwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie drogi wewnętrznej.

W związku z lokalizacją obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej S7 i węzła Rączki – obszar jest atrakcyjny pod względem inwestycyjnym. Teren nie ma bezpośredniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej – najbliższe istniejące sieci zlokalizowane są przy węźle Rączki (ok. 300-400 m). Przyszłe zagospodarowanie terenu będzie wymagało uzbrojenia go w niezbędną infrastrukturę techniczną.

### **4 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Nidzica stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXXXI/1012/2023 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

*Proponowane ustalenia będą zgodne ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica. Zgodnie z treścią obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest na terenach rolnych, w następującej strefie polityki przestrzennej: strefa krajobrazowa – dominuje polityka modernizacji i dopełnień. Jednocześnie z procedurą sporządzenia planu miejscowego jest opracowywana zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica. Zmiana procedowana jest na podstawie uchwały numer LXVIII/876/2023 z dnia 30 marca 2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica. Celem opracowania zmiany Studium jest zmiana obowiązujących ustaleń zgodnie z aktualnymi potrzebami. Po uchwaleniu tej zmiany – plan miejscowy nie będzie naruszał Studium.*

Plan miejscowy sporządzany jest w związku z wnioskiem Inwestora z 3 lutego 2023 r. jaki wpłynął do Burmistrza Nidzicy z prośbą o „umożliwienie realizacji zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składowej, magazynowej i usługowej, związanej z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych, gospodarką odpadami oraz gospodarką odpadami z odzyskiem energii”.

W §14 uwzględniono zapisy dotyczące minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma gmina Nidzica z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.

