

UCHWAŁA Nr 236/XXXIX/2018

RADY GMINY NOWE MIASTO

z dnia 3 sierpnia 2018 roku

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późniejszymi zmianami) oraz art. 32 ust.1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Nowe Miasto uchwala co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonej analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto stwierdza się:

1. aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto uchwalone przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 181/XXIX/2017 z dnia 9 listopada 2017 roku.
2. brak potrzeby aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.

Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto stanowi załącznik do uchwały.


§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Nowe Miasto.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy


Tadeusz Olszewski

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto

TRĘŚCI

1. Wprowadzenie
2. Podstawa prawna sporządzania oceny aktualności
3. Cel opracowania dokumentu
4. Metoda opracowania dokumentu
5. Aktualnie obowiązujące dokumenty planistyczne (studium i plany miejscowe)
6. Ocena aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świeszyno
7. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych
8. Obszary gminy objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego
9. Ocena postępów w sporządzaniu dokumentów planistycznych (studium i plany miejscowe)
10. Wnioski o plany miejscowe lub ich zmianę
11. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach, na których nie obowiązują plany miejscowe - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
12. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium
13. Wnioski

1. Wprowadzenie

Celem opracowania „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto” jest ocena dokumentów planistycznych w świetle ich zgodności z obowiązującymi przepisami i w kontekście zmian, jakie zachodzą w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Ocenie podlega również ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego gminy. Na potrzeby niniejszego opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto będzie zwane dalej studium, a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto będą zwane dalej planami miejscowymi. Zgodnie z art. 3. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.” Konieczność sporządzenia analizy wynika bezpośrednio z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity- Dz. U. 2017r. poz. 1073)

2. Podstawa prawna sporządzania oceny aktualności .

Podstawa prawna wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity- Dz. U. 2017r. poz. 1073)

„Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1 - 3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno - architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów, a w przypadku zmiany uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1”.

3. Cel opracowania dokumentu

Celem uchwały Rady Gminy Nowe Miasto podejmowanej w sprawie stwierdzenia aktualności studium oraz planów miejscowych, jest przesądzenie o ewentualnej potrzebie działań planistycznych na określonych obszarach, tak aby funkcjonujące akty planistyczne nie traciły waloru aktualności, mieszcząc się w szerszym, stanowiącym integralną całość, porządku przestrzennym (Igor Zachariasz, Komentarz do art.32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Lex 2013).

4. Metoda opracowania dokumentu

Przyjęta metoda analizy polega na dokonaniu oceny aktualnego pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi, wniosków o sporządzenie lub zmiany planów miejscowych, liczby i zakresu wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zidentyfikowano obszary o największym ruchu inwestycyjnym, wymagające szczególnego monitorowania, opracowania lub aktualizowania planów miejscowych. Przeanalizowano również zgodność planów miejscowych z obowiązującymi przepisami. W oparciu o powyższe analizy dokonano oceny aktualności planów miejscowych, określono obszary wymagające działań planistycznych i zaproponowano harmonogram takich prac.

5. Aktualnie obowiązujące dokumenty planistyczne (studium oraz plany miejscowe)

Na terenie Gminy Nowe Miasto obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto uchwalone przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 181/XXIX/2017 z dnia 9 listopada 2017 roku.

Gmina Nowe Miasto posiada aktualnie cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące łącznie 0,76 % powierzchni gminy. Są to:

- 1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto w miejscowościach : Aleksandria, Gawłówek, Grabie, Gucin, Henrykowo Kadłubówka, Kubice, Miszewo B, Miszewo Wielkie, Modzele - Bartłomieje, Nowe Miasto, Nowe Miasto Folwark, Nowosiółki, Popielżyn Dolny, Salomonka, Szczawin, Władysławowo, Wólka Szczawińska, Zasonie, Zawady B., Zawady Stare i Żołędowo uchwalona przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 80/XI/2000 z dnia 29 marca 2000 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 53, poz.542 z dnia 22 maja 2000 r. Plan dotyczy przeznaczenia działek i kompleksów działek w miejscowościach: Aleksandria (tereny zabudowy letniskowej), Gawłówek (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), Grabie (tereny zabudowy letniskowej), Gucin (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej), Henrykowo (teren stawów rybnych), Kadłubówka (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), Kubice (tereny zabudowy letniskowej), Miszewo B. (tereny zabudowy letniskowej), Miszewo W. (tereny zabudowy letniskowej oraz teren usług produkcyjnych), Modzele Bartłomieje (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), Nowe Miasto (teren zabudowy letniskowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi produkcji, powierzchniowej eksploatacji kruszywa), Nowe Miasto Folwark (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług sportu), Nowosiółki (tereny zabudowy letniskowej), Popielżyn Dolny (tereny zabudowy letniskowej), Salomonka (tereny zabudowy letniskowej), Szczawin (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługi przemysłu), Władysławowo (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), Wólka Szczawińska (tereny zabudowy letniskowej), Zasonie (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej), Zawady B. (tereny zabudowy letniskowej), Zawady Stare (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), Żołędowo (tereny zabudowy letniskowej);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto w miejscowościach: Adamowo, Aleksandria, Anielin, Czarnoty, Grabie, Gościmin Wielki, Jurzyn, Jurzynek, Kubice, Latonice, Miszewo B, Miszewo Wielkie, Modzele - Bartłomieje, Nowosiółki, Popielżyn Dolny, Przepitki, Salomonka, Szczawin, Wólka Szczawińska, Zasonie, Zawady B., Żołędowo uchwalony przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą 92/XIII/2004 z dnia 13 października 2004 roku, opublikowaną w

Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 303 z dnia 11 grudnia 2004 roku, poz. 8570. Obejmuje tereny (pojedyncze działki lub zespoły działek) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zabudowę letniskową oraz powierzchniową eksploatację kruszywa

- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nowe Miasto z terenami otaczającymi zbiornik retencyjny uchwalony przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 119 /XVI/2005 z dnia 30 marca 2005 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 130 z dnia 5 czerwca 2005 roku, poz. 3982. Plan obejmuje zwarte kompleksy terenów zabudowanych i przewidywanych do zabudowy miejscowości Nowe Miasto z terenami otaczającymi zbiornik retencyjny na rzece Sonie w miejscowościach: Nowe Miasto Folwark, Anielin i Wólka Szczawińska na łącznej powierzchni ok. 380ha.
- 4) zmiana w miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nowe Miasto z terenami otaczającymi zbiornik retencyjny uchwalonym przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 119 /XVI/2005 z dnia 30 marca 2005 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 130 z dnia 5 czerwca 2005 roku, poz. 3982, uchwalonym przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 136/XXV/2013 z dnia 31 stycznia 2013 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2013 roku, poz. 3250 z dnia 18 marca 2013 roku. Plan obejmuje teren oczyszczalni ścieków, tereny sportu i rekreacji oraz tereny zieleni parkowej, lasu i rolnicze.

Obecnie trwa procedura planistyczna w związku z uchwałą inicjującą przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów wsi Nowe Miasto numerem 165/4. Uchwała Rady Gminy Nowe Miasto Nr 162/XXV/2017 z dnia 30 marca 2017 roku.

6. Ocena aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto zostało uchwalone przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 181/XXIX/2017 z dnia 9 listopada 2017 roku. Od czasu uchwalenia dokumentu nie zaszły zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące zakresu, trybu i procedury jego sporządzania.

Zakres i układ treści Studium gminy Nowe Miasto dostosowane są do zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz do przepisu wykonawczego – Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118 poz. 1233).

Studium składa się z części tekstowej i graficznej. Tekst dokumentu obejmuje:

- I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
- II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
- III. Uzasadnienie i syntezę ustaleń Studium

Integralną część tekstu Studium stanowią załączniki graficzne w skali 1:10 000 pt.: *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i Kierunki zagospodarowania przestrzennego* wykonane na kopii mapy topograficznej pochodzącej z zasobów państwowego ośrodka dokumentacji geodezyjno-kartograficznej.

Przy dokonywaniu oceny aktualności studium wzięto pod uwagę kryterium jego zgodności z wymogami określonymi w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymogami art. 10 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwzględnia uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 8) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, z uwzględnieniem:
 - a) analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej,
 - b) prognozy demograficznej, w tym uwzględniającej, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 9) stanu prawnego gruntów;
- 10) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 12) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z wymogami art. 10 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium (część II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego) zostały określone w szczególności:

- 1) uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz

użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
- 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
- 17) obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 18) obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniono wymogi art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 1) określono, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) oszacowano chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów 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, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

- 3) oszacowano chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3. Wyniki porównania (zapotrzebowanie większe od chłonności) pozwoliły na uzupełnienie bilansu terenów pod zabudowę.
- 5) określono możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy jak również potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami.

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę wzięto pod uwagę perspektywę 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

Dokonanie oceny spójności Studium z dokumentami szczebla lokalnego i regionalnego wynika z art. 9 ust. 2, art. 10 ust. 1 pkt. 14 oraz art. 10 ust. 2 pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zobowiązują Radę Gminy do uwzględnienia w studium zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz zadań służących realizacji ponadlokalnych inwestycji celu publicznego, strategii rozwoju gminy oraz zadań służących realizacji lokalnych inwestycji celu publicznego.

W uchwalonym w 2017r dokumencie odniesiono się do dokumentów szczebla regionalnego:

- Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.),
- Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 r. – Innowacyjne Mazowsze (Uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.)

oraz szczebla lokalnego:

- „Programu Ochrony Środowiska dla Powiatu Płońskiego na lata 2013– 2016 z perspektywą do roku 2020” (uchwała Rady Powiatu Płońskiego Nr XLI/257/2013 z dnia 28 sierpnia 2013r.)
- „Strategia Rozwoju Gminy Nowe Miasto na lata 2015-2024”(uchwała Rady Gminy Nowe Miasto Nr 67/IX/2015 z dnia 20 listopada 2015 roku).

Od czasu uchwalenia obowiązującego studium nie zmieniły się dokumenty szczebla lokalnego oraz ponadlokalnego.

Obowiązujące studium gminy Nowe Miasto jest dostosowane do aktualnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy jak również aktualnych przepisów regulujących gospodarkę przestrzenną. Przyjęte w studium kierunki polityki rozwoju przestrzennego gminy Nowe Miasto uznaje się za właściwe. Jest zatem aktualne w zakresie rozwiązań merytorycznych oraz spełnia aktualne wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych

Głównym narzędziem w kształtowaniu ładu przestrzennego są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące na terenie gminy Nowe Miasto miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone zostały w oparciu o przepisy nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym oraz sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocenę aktualności planów miejscowych przeprowadzono w oparciu o analizę zawartości opracowań w aspekcie aktualnie obowiązującego zakresu merytorycznego, który został określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 15 ustawy:

Ust.1. Wójt sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz 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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Ust.2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
 - 3a) zasady kształtowania krajobrazu;*
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;*
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4.*

Ust.2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust.3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

Ust.3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;*
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;*

- 3) *granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,*
- 3a) *granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust.2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;*
- 4) *granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust.3a;*
 - 4a) *granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;*
 - 4b) *granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;*
- 5) *granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;*
- 6) *granice pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy;*
- 7) *granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;*
- 8) *sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;*
- 9) *(uchylony);*
- 10) *minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.*

Obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe (poza planem przyjętym w 2013r), ze względu na fakt wielokrotnego zmieniania przepisów obecnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie odpowiadają wszystkim wymogom wynikającym z art. 15 ust. 2 ustawy. Plany miejscowe nie zawierają ustaleń dotyczących m.in.: zasad kształtowania krajobrazu; minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy; minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji; obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (1% i 10%) obszarów osuwania się mas ziemnych, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.); krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Jest to związane ze zmianami legislacyjnymi, które miały miejsce od czasu uchwalenia planów miejscowych.

Wszystkie plany miejscowe są zgodne z prawem obowiązującym na czas ich sporządzania, zarówno pod względem formalno – prawnym jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z każdorazową nowelizacją przepisów, plany obowiązujące w dniu wejścia w życie danej nowelizacji, zachowują swoją moc. Na tej podstawie należy uznać, że nie ma konieczności zmiany obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niemniej jednak, jeśli pojawią się nowe okoliczności, które będą miały wpływ na możliwość zagospodarowania zgodnego z ustaleniami tych planów, a będą one wynikały z aktualnie obowiązujących przepisów, należy uznać te plany za nieaktualne (przynajmniej w części) i poddać je aktualizacji.

Realizacja obowiązujących planów miejscowych odbywa się poprzez wydane decyzje administracyjne, tj. decyzje o pozwoleniu na budowę. Gmina na wniosek zainteresowanych, sporządza wypisy i wyrisy z obowiązujących planów miejscowych, które stanowią podstawę

opracowania dokumentacji projektowej i wystąpienia przez inwestorów z wnioskiem o pozwolenie na budowę do Starostwa Powiatowego w Płońsku.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, mimo braku aktualności w niektórych zakresach, zachowują swą moc i nie ma podstaw prawnych, aby gmina doprowadziła ich do zgodności obowiązujących wymogów prawnych. W związku z tym uznaje się za aktualne i obowiązujące oraz zgodne z przepisami prawa.

Na terenie gminy nie dostrzega się niezgodności istniejącego zagospodarowania z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, czy też niezgodności między planami a studium.

8. Obszary gminy objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego

Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, można podzielić na te, dla których obowiązek powyższy wynika z:

- 1) przepisów odrębnych, w tym dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, obszarów przestrzeni publicznej, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz wyznaczenia lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz ich stref ochronnych,
- 2) ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów na terenie gminy Nowe Miasto nie występują w/w obszary objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.

9. Ocena postępów w sporządzaniu dokumentów planistycznych (studium i plany miejscowe)

W gminie Nowe Miasto nie są prowadzone prace dotyczące zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto.

W sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęte zostały uchwały Rady Gminy:

- Nr 162/XXV/2017 z dnia 30 marca 2017 roku dotycząca przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową terenu działki numer 165/4 w miejscowości Nowe Miasto. Przewiduje się uchwalenie planu w sierpniu 2018r.
- Nr 177/XXXI/2013 Rada Gminy Nowe Miasto z dnia 12 sierpnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Jurzynek.

10. Wnioski o plany miejscowe lub ich zmianę

Wnioski o zmianę przeznaczenia terenu lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą być składane przez mieszkańców i inwestorów nie tylko po rozpoczęciu procedury sporządzania planu, ale także poza procedurą jako wnioski o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego. Wskazują one na potrzebę analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planów, a w przypadku trwających procedur – na potrzebę uwzględnienia ich przy sporządzaniu nowych planów miejscowych i wprowadzaniu zmian do obowiązującego planu miejscowego. Ze względu na konieczność zachowania zgodności między ustaleniami planu miejscowego a zapisami studium, wnioski te wpływają także na ustalenia studium umożliwiając ocenę kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Od czasu uchwalenia Studium w 2017 r. do Urzędu Gminy nie wpłynął żaden wniosek dotyczący sporządzenia planu miejscowego lub zmiany planu.

W celu rozpoznania potrzeb w zakresie rozwoju przestrzennego gminy w 2010 roku opracowana została analiza wniosków odnośnie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych miejscowościach. Od mieszkańców i właścicieli nieruchomości wpłynęło 713 wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej i letniskowej. Złożone do Urzędu Gminy wnioski analizowano w aspekcie zgodności z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto” (uchwała nr 141/XVIII/01 Rady Gminy Nowe Miasto z dnia 27 czerwca 2001 r.) oraz zasadności przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych i zmiany Studium. W opracowaniu wyodrębnione zostały wnioski:

- zgodne z ustaleniami Studium (2001), w tym wskazane do objęcia opracowaniem planu miejscowego,
- niezgodne z ustaleniami Studium (584), w tym kwalifikujące się do objęcia zmianą Studium i nie kwalifikujące się do zmiany Studium.

Kwalifikację wniosków niezgodnych z obowiązującym Studium do dwóch grup dokonano po przyjęciu kryteriów, które dotyczyły: ładu przestrzennego, możliwości realizacji i utrzymania elementów infrastruktury technicznej oraz ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów, w szczególności ustawy o ochronie przyrody i prawa wodnego.

Wyróżniające się krajobrazowo tereny gminy (w południowej i zachodniej części) należą do Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z rozporządzeniem nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 roku w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzek i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Na terenie gm. Nowe Miasto znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią (w miejscowości Popielżyn Dolny i Żołędowo), na których zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe. W ich zagospodarowaniu należy uwzględnić warunki określone w ustawie Prawo wodne oraz wykluczyć lokalizację nowej zabudowy (mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej).

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami i bilansami (bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, przekracza chłonności zabudowy w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych, dlatego w studium wyznaczono nowe tereny pod zabudowę poza granicami jednostek osadniczych oraz terenów zabudowy określonych w planach miejscowych. Szczegółowa lokalizacja i wielkość nowych terenów inwestycyjnych wynikała ze szczegółowej analizy uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych gminy oraz odpowiadała na potrzeby i wnioski mieszkańców.

11. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach, na których nie obowiązują plany miejscowe - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W przypadku braku planu miejscowego, inwestycje są lokalizowane na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzje o warunkach zabudowy mogą mieć wpływ na zachowanie ładu przestrzennemu gminy, gdyż wójt nie może odmówić wydania decyzji, jeżeli spełnione jest łącznie 5 warunków:

1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*

2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*

3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*

4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*

5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

Przepisu pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Zgodnie z obowiązującym prawem, decyzje o warunkach zabudowy nie muszą uwzględniać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium nie jest aktem prawa miejscowego).

W niniejszym opracowaniu analizą objęto decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Wyniki analizy wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawiają poniższe tabele.

1/ Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy

Lp.	Rok	Ilość wydanych decyzji	W tym budynki mieszkalne
1.	2010	50	27
2.	2011	53	46
3.	2012	74	55
4.	2013	102	79
5.	2014	66	60
6.	2015	72	48
7.	2016	253	222
8.	2017	96	78

2/ Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Lp.	Rok	Ilość wydanych decyzji

1.	2010	5
2.	2011	13
3.	2012	7
4.	2013	4
5.	2014	6
6.	2015	12
7.	2016	13
8.	2017	15

Z przeprowadzonej analizy decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wynika, iż wydane decyzje dotyczą głównej mierze budowy budynków mieszkalnych, letniskowych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej, letniskowej i w istniejącej lub tworzonej zabudowie zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Rejony o największym zainteresowaniu inwestycyjnym, dla których wydano najwięcej decyzji, w okresie analizowanym, to miejscowości: Grabie, Henrykowo, Janopole, Kadłubówka, Karolinowo, Modzele Bartłomieje, Nowe Miasto Folwark, Popielżyn Dolny, Przepitki, Władysławowo, Wólka Szczawińska i Zasonie.

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczą budowy: linii elektroenergetycznych-67, przebudowa mostu na rzece Sona 1, wykonanie nowej oczyszczalni ścieków DPSP -1, zbiornik naziemny na gaz płynny OSP -1, przepust na rzece tatarka-1, sieć wodociągowa rozdzielcza – 2, rozbudowa DPS -1, budowa kontenera teletechnicznego wężła sieci telekomunikacyjnej dla projektu „Internet dla Mazowsza”-1.

12. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sporządzane w zależności od możliwości finansowych gminy z uwzględnieniem potrzeb społecznych. Rozpoznanie i możliwość uwzględnienia potrzeb będzie warunkowało kolejność sporządzania planów miejscowych

Zasadne jest sporządzenie nowych planów miejscowych dla miejscowości, w których obserwuje się największy ruch budowlany (miejscowości: Grabie, Henrykowo, Janopole, Kadłubówka, Karolinowo, Modzele Bartłomieje, Nowe Miasto Folwark, Popielżyn Dolny, Przepitki, Władysławowo, Wólka Szczawińska i Zasonie) w oparciu o obowiązujące studium. Finansowanie zmiany studium i planów miejscowych należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) i podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1241 z późn. zm.), przy czym wydatki na powyższe opracowania w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego będą ujmowane na każdy rok w budżecie gminy.

Według „Raportu NIK o stanie planowania przestrzennego w Polsce”, w końcu 2006r. 19,7% powierzchni kraju było pokryte miejscowymi planami, z czego w gminach miejskich ten odsetek wynosił 30,4%, miastach na prawach powiatu – 21,2%, gminach wiejskich 20,9%, a w gminach miejsko –wiejskich 16,5%. W 2010r. pokrycie wynosiło 26,4%, w 2011r. 27,2%, w 2012r. 28%, a w 2013r. 28,6%. Powyższe dane wskazują na trwałe już ograniczanie prac planistycznych w gminach (Śleszyński P. (red.) „Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku” PAN Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Warszawa 2015, s.12 i 13).

W obecnej sytuacji trudno jest zmuszać gminy do sporządzania nowych planów miejscowych, ustawowo gwarantujących zgodność z dokumentami nadrzędnymi. Samorządy lokalne boją się nadmiernej restrykcyjności planów miejscowych, natomiast decyzje uznają za atrakcyjne, elastyczne, skuteczne i szybkie narzędzie polityki przestrzennej. Skutki ekonomiczne uchwalenia planów, w tym wykup gruntów, przejmując na siebie gmina (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Natomiast skutki ekonomiczne decyzji gmina przenosi na inwestora, m.in. odszkodowania dla sąsiadów inwestycji w wypadku jakichkolwiek uciążliwości (art. 63 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), koszty budowy infrastruktury technicznej i dojazdów (art. 61 ust. 1 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), zakup gruntów itp. Na niekorzyść planów przemawiają też wysokie koszty ich sporządzenia, niewspółmiernie wyższe do kosztów sporządzenia decyzji. Głównie są to koszty administracyjne, planistyczne i geodezyjne. Koszty sporządzenia planów wynosiły w 2007r. średnio za hektar 2.300zł (Korzeń J. „Raport Najwyższej Izby Kontroli o stanie planowania przestrzennego w Polsce”, W: „Urbanista 10/2007”, Urbanista, Warszawa 2007, s.10). Do dziś koszty te nie zmniejszyły się. Teoretycznie rysunek planu można wykonywać na udostępnianych z zasobu urzędowych kopiach map. Problem tkwi jednak w tym, iż dla obszaru całej Polski sporządzone są obowiązkowo mapy ewidencyjne i topograficzne, przy czym te pierwsze są aktualizowane na bieżąco, a te drugie raz na kilkanaście lat. Dla większości obszaru Polski nie istnieją mapy sytuacyjno-wysokościowe, nie mówiąc już o bieżącym dokumentowaniu uzbrojenia terenu. Koszty założenia mapy sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych wahają się od 150 do 1000 zł za hektar. W przypadku decyzji koszty sporządzenia mapy zobowiązany jest pokryć wnioskodawca. Na dodatek za wydanie decyzji gmina pobiera opłatę administracyjną. Ustawodawca nadmiernie rozbudował procedurę sporządzania planów. Chociaż plany te są uszczegółowieniem studiów gmin, muszą być ponownie uzgadniane z kilkudziesięcioma organami. Brakuje jednoznacznych wykładni w zakresie kompetencji organów uzgadniających plany. W związku z tym organy często nadużywają swoich kompetencji, głównie przez wydawanie uzgodnień na obszarach, na których winny wydawać jedynie opinie. Miejscowy plan wydaje się być swoistym „koncertem życzeń”. Pod presją nie uzgodnienia planu organy wymuszają na gminach nadmiernie rozbudowane i nieuzasadnione ustalenia, które potem wpływają na podrożenie inwestycji i nadmiernie wydłużony czas przygotowywania projektów budowlanych. Odmiennie wygląda procedura sporządzania decyzji lokalizacyjnych. W wyniku nowelizacji ustaw została ona w ostatnim czasie znacznie uproszczona, jednoznacznie są ustalone kompetencje organów, lista organów uzgadniających została ograniczona do minimum. Na niekorzyść planów miejscowych przemawia również czas ich opracowania (min. ok. 9 miesięcy), w stosunku do decyzji administracyjnych (ok. 2-3 miesięcy). Dla danego obszaru mogą być ustalone w planie tylko jedno ustalenie. Zmiana tych ustaleń wymaga przeprowadzenia zmiany miejscowego planu. Dla tego samego obszaru, który nie jest objęty planem miejscowym, można wydać nieskończenie wiele decyzji o różnym brzemieniu, dla różnych inwestycji, kierując się jedynie zasadą „dobrosąsiedztwa”.


13. Wnioski

W wyniku dokonanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nowe Miasto stwierdza się co następuje:

1. uznaje się aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto uchwalone przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 181/XXIX/2017 z dnia 9 listopada 2017 roku, jako dokumentu stanowiącego podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy;

- dokument przedstawia aktualne uwarunkowania gminy i odpowiada bieżącym potrzebom inwestycyjnym. Wyznacza realne kierunki zagospodarowania, koncentrując tereny do zabudowy w obszarze ośrodka gminnego Nowe Miasto. Na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto można realizować politykę przestrzenną.
2. obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uznaje się za aktualne:
- nowe potrzeby mieszkańców i inwestorów mogą wymagać sporządzenia zmiany lub opracowania nowych planów, które będą spełniały wymogi obowiązujących przepisów prawnych.
 - dokonać uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów wsi Nowe Miasto numerem 165/4, który jest obecnie w trakcie opracowania;
 - dążyć do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów nie objętych planami, biorąc pod uwagę bieżące potrzeby społeczne i uwarunkowania prawne; w szczególności dla obszarów, na których planowane są inwestycje budzące niezadowolenie społeczne;
3. Rozmieszczenie przestrzenne oraz przedmiot wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wskazują na obszary wzmożonego ruchu inwestycyjnego oraz jego charakter. Zmiana dokumentów planistycznych lub ich sporządzanie powinno być poprzedzone analizą wydawanych decyzji. Doraźne potrzeby inwestycyjne na terenach, które nie posiadają planów miejscowych, są zaspokajane poprzez wydawanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego
- Opracowywanie planów miejscowych, będzie realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej względami społecznymi i ekonomicznymi (w tym kondycją budżetu gminy). Obszary prac planistycznych określone będą na podstawie wniosków o zmianę lub sporządzenie planu miejscowego, analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany, dostępności materiałów geodezyjnych oraz spójności przewidywanych rozwiązań z obowiązującym Studium.

WICEPRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy



Tadeusz Olszewski