

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Nowogródek Pomorski
z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania i umożliwienie lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej ze szczególnym uwzględnieniem nowych rozwiązań drogowych.

Zgodnie z uchwałą intencyjną Nr XXVIII/179/2021 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 15 lipca 2021 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn. W toku prac projektowych odstąpiono jednak od opracowania ustaleń dla nieruchomości zabudowanych budynkami zagrodowymi przy drodze powiatowej. Uznano bowiem, że nie będzie możliwe wypracowanie rozwiązań, które stanowiłyby kontynuację funkcji określonej w dotychczas obowiązującym planie miejscowym z 2011 r. ze względu na aktualne zapisy studium.

Dodatkowo po stwierdzeniu, że w pierwotnym terminie nie opublikowano ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego na stronie internetowej www.bip.nowogrodekpomorski.pl, ponowiono tę czynność już po uzyskanych opiniach i uzgodnieniach projektu planu co zostało wykazane w dokumentacji prac planistycznych.

Obszar planu znajduje się w północno-zachodniej części gminy Nowogródek Pomorski w sąsiedztwie drogi ekspresowej S3. Po wyłączeniu z opracowania ww. gruntów zabudowanych obejmuje powierzchnię ok. 20,5 ha. W jego granicach ustala się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- teren zabudowy produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**;
- teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

Jednocześnie nie ustalono katalogów ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Przy czym należy wskazać, że pozostałe przyjęte ustalenia ogólne jak i szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski, przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą Nr XXVIII/168/14 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 24 stycznia 2014 r. Zapisy planu są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

Aktualnie Gmina Nowogródek Pomorski nie posiada analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zawierającej ocenę

aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 r. Zakłada się, że wyniki analizy nie miałyby wpływu na ustalenia planu ze względu na to, iż stanowi on kontynuację rozwiązań przyjętych w dotychczas obowiązującym dokumencie.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
Przedmiotowy plan na większości obszaru określa produkcyjno-usługową formę zagospodarowania. W granicach terenu PU powstanie zabudowa produkcyjno-usługowa, a konkurencyjność takiego przeznaczenia wynika z sąsiedztwa drogi ekspresowej S3 oraz nieodległego węzła drogowego Myślibórz.
Zapisy uchwalanego dokumentu zasadniczo sankcjonują przeznaczenia przyjęte w dotychczas obowiązującym planie miejscowym uchwalonym w 2011 r. Wprowadzono przy tym szereg ustaleń w zakresie szczegółowych parametrów zagospodarowania i zabudowy oraz zasad dotyczących komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni drogi ekspresowej S3. Korekcie uległ także układ dróg, który nie odpowiadał zgłaszanym potrzebom inwestycyjnym.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe
Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlegają elementy mające znaczenie dla jakości przestrzeni, w szczególności lokalizacja i charakter linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, a także geometria i kolor dachów.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych
W jego granicach nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody, z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.), a uchwała nie zawiera katalogu ustaleń wprost odnoszących się do ochrony środowiska i przyrody. Niemniej wśród innych zapisów określono w szczególności: minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej, sposób odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych oraz sposób zaopatrzenia w wodę.
Realizacja określonego w planie przeznaczenia nie będzie wymagała wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej a także gruntów rolnych klas I-III z produkcji rolniczej.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Na obszarze objętym planem nie występują zewidencjonowane obiekty dziedzictwa kulturowego. Nie wprowadzono zatem ustaleń z tego zakresu.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem
W obrębie ustalonego na rysunku planu korytarza technicznego wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zakazuje się lokalizacji budynków i pomieszczeń na pobyt stały ludzi. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę linii, przy czym uciążliwość wynikająca z jej funkcjonowania nowej musi się zawierać

wyłącznie w granicach korytarza. Zakazuje się także zagospodarowania i użytkowania w sposób zagrażający funkcjonowaniu linii 15kV. W przypadku zaś skablowania lub likwidacji linii 15 kV zakazy, o których mowa powyżej nie mają zastosowania.

Ze względu na charakter planowanych przeznaczeń nie ustalono stref ochrony przed hałasem, przy czym na terenie PU wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów objętych ochroną przed hałasem: szpitali, domów opieki społecznej oraz obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo dla terenu PU nakazuje się zapewnić określoną minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu spowoduje konieczność realizacji przez Gminę Nowogródek Pomorski infrastruktury technicznej oraz wykup nieruchomości na poszerzenie drogi publicznej w granicach terenu KDD. Również pas istniejącej drogi powiatowej przebiegającej przy wschodniej granicy planu jest przewidywany do poszerzenia o teren KDZ.

Z drugiej strony proponowane zapisy wpłyną na dochody z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę o charakterze nierolniczym. Przyjęte w planie przeznaczenia spowodują generalny wzrost wartości części gruntów.

[PROCEDURA W TOKU]

7) prawo własności

Ustalenia planu w zakresie lokalizacji dróg publicznych spowodują konieczność przejęcia części gruntów znajdujących się w granicach terenu KDZ i KDD. Wiązać się to będzie z realizacją celu publicznego, jakim zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz.1990 ze zm.) jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina nie znajduje się w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Projektowane funkcje nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac pianistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

[PROCEDURA W TOKU]

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych oraz szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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* (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (art. 18) oraz o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (art. 40).

[PROCEDURA W TOKU]

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową oraz własne ujęcia wody.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań: przyrodniczych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych, a także potrzeb rozwojowych gminy Nowogródek Pomorski.

Ponadto naruszenie interesów prywatnych jest dopuszczalne przypadku konieczności realizacji innych zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Wójta Gminy Nowogródek Pomorski nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

[PROCEDURA W TOKU]

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Planowane funkcje wynikają z określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski polityki przestrzennej. Przyszła zabudowa posiada możliwość podłączenia do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.