

**Analiza**  
**dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności**  
**przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz informacja o materiałach**  
**geodezyjnych do opracowania planu i ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych**  
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Gminy**  
**Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2019 r. , poz. 1945 z późniejszymi zmianami) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi przed podjęciem uchwały, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Przystąpienie do niniejszej analizy spowodowane jest zgłoszonym przez właściciela nieruchomości objętej przedmiotowym planem miejscowym wnioskiem o zmianę w/w planu, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi, które nie mogą być zrealizowane na podstawie obowiązującego planu. Zgłoszona potrzeba dokonania zmiany planu obejmuje przeznaczenie analizowanego obszaru pod zabudowę usługową nieuciążliwą.

**Podstawą prawną** analizy w powyższym zakresie jest art.14 ust. 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski przyjętego uchwałą Nr XXX/185/2006 z dnia 12 kwietnia 2006 r. i zmieniony uchwałą Nr VIII/42/2007 z dnia 11 czerwca 2007 r. oraz uchwałą nr XXVIII/168/14 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski.

**Przedmiot zmian** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn (Uchwała Nr V/37/11 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn), opublikowana w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 6 czerwca 2011 r. Nr 68, poz. 1211).

**Obszar zmian** – Plan miejscowy obejmuje obszar, którego granice ustala rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Nr V/37/11 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn.

**Analiza stanu formalnego** - Obszar wskazany do objęcia zmianą miejscowego planu dotyczy terenów będących własnością osób fizycznych. Analizowany obszar objęty jest ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski przyjętego uchwałą Nr XXX/185/2006 z dnia 12 kwietnia 2006 r. i zmieniony uchwałą Nr VIII/42/2007 z dnia 11 czerwca 2007 r. oraz uchwałą nr XXVIII/168/14 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski przyjętego uchwałą Nr V/37/11 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 6 czerwca 2011 r. Nr 68, poz. 1211).

**Analiza stanu realizacji ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu jest zmiana przeznaczenia terenu objętego planem podyktowana dążeniem do pełnego wykorzystania obszaru opracowania oraz dostosowania tego terenu do potrzeb inwestorów.** Analizując zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu oraz analizując stopień zgodności przewidywanych rozwiązań projektowych z ustaleniami obowiązującego studium ustalono co następuje:

- a) ustalenia planu dopuszczają realizację inwestycji o charakterze usługowym;
- b) od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania teren nie został zagospodarowany;
- c) teren objęty niniejszą analizą jest terenem częściowo uzbrojonym w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Analizowany obszar przy właściwym uregulowaniu funkcji oraz standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na etapie planu miejscowego będzie stanowił atrakcyjny teren inwestycyjny i rozwojowy dla Gminy Nowogródek Pomorski;
- d) zachodzące zmiany społeczne, ekonomiczne i gospodarcze na terenie zachodniej części Polski oraz uchwalona ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji (Dz. U. 2018 poz. 1162), która zmieniła zasady działania Specjalnych Stref Ekonomicznych poszerzając obszar, na którym możliwe jest uzyskanie zachęt inwestycyjnych dzięki odejściu od ograniczeń terytorialnych, generują znaczne zapotrzebowanie na tereny o funkcji usługowej i produkcyjnej w naszym regionie;
- e) ustalenie nowych funkcji ułatwi inwestowanie w tym obszarze zgodnie z zapotrzebowaniem.

**Niezbędny zakres prac planistycznych** przy opracowaniu zmiany planu miejscowego należy określić na podstawie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając, przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego opracowaniem oraz wnioski zgłoszone do zmiany miejscowego planu przed i w trakcie wszczętego postępowania.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- a) opracowania planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- b) wykonania prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z 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 (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.);
- d) opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

**Informacja o materiałach geodezyjnych do opracowania planu:**

Teren posiada aktualną mapę zasadniczą w skali 1:1000, oraz mapę ewidencyjną w skali 1:5000. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony na aktualnych mapach ewidencyjnych (katastralnych) uzupełnionych o mapy sytuacyjno – wysokościowe.