

UCHWAŁA NR V/27/2024
Rady Gminy Nowogródek Pomorski
z dnia 18 września 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I w miejscowości Karsko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), oraz w związku z uchwałą Nr L/355/2023 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I w miejscowości Karsko, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski, przyjętego Uchwałą Nr L/357/2023 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 26 października 2023 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I w miejscowości Karsko.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu zielonym – należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię zapewniającą naturalną wegetację roślin na stropodachu lub tarasie obiektu budowlanego;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się zlokalizować ścianę frontową budynku mieszkalnego z dopuszczeniem jej cofnięcia na długości maksymalnie 50%; dla budynków gospodarczych i garaży obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – zbiór danych przestrzennych do planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni ok. 13,5 ha położony w zachodniej części miejscowości Karsko pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I, w granicach którego ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW**;
- 2) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR**;

- 5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP**.
4. Na obszarze objętym planem:
- 1) nie określa się:
 - a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - b) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu,
 - c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,
 - b) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na terenach oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, U** zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz szczegółowych;
- 2) dla istniejących budynków mieszkalnych w dniu wejścia w życie planu w przypadku ich rozbudowy lub nadbudowy ustala się, że obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy z uwzględnieniem pozostałych parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale;
- 3) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) nakazuje się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych pod ziemią;
- 7) zakazuje się lokalizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „C (Barlinek)” oraz w obszarze „Barlineckiego Parku Krajobrazowego – otulina”; gdzie obowiązują ustalenia odrębne dotyczące ww. obszarów chronionych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) ustala się, że tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW** są objęte ochroną przed hałasem i pod względem akustycznym kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałe obszary nie są objęte ochroną akustyczną.

§ 4. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez drogę powiatową nr 2116Z – ul. Leśną oraz do drogi powiatową nr 2113Z - ul. Mieszka I przyległe do granic planu.

§ 5. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakazuje się oczyszczania w indywidualnych systemach oczyszczania;
- 2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się do gruntu w granicach własnej działki, w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi,
 - b) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszcza się do zbiorników retencyjnych lub chłonnych zlokalizowanych na własnej działce;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub w sposób indywidualny;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału dopuszcza się wydzielenie działek o następujących parametrach:
 - a) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10m,
 - b) powierzchnia działek nie mniejsza niż 600 m²,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 20°,
 - d) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi parametry określone w lit. a, b, c nie obowiązują.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 110kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:

- 1) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii 15kV oraz 110kV, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze;
- 2) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania i użytkowania w sposób zagrażający funkcjonowaniu linii 15 kV i 110kV;
- 3) dopuszcza się skablowanie linii 15kV i 110kV po innej trasie poza korytarzem technicznym z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie ma zastosowania.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 8.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW**.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie zagospodarowania ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat oraz pozostałych budowli maksymalnie 6m;
- 2) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat o kącie nachylenia do 45°,
 - c) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, czarne lub dachy zielone.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 600 m². Ustalenie to nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR;
- 2) dla terenu 4MNW dopuszcza się obsługę poprzez teren przyległej drogi powiatowej nr 2113Z – ul. Mieszka I, zlokalizowanej poza granicami planu.
- 3) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie 2 na 1 budynek mieszkalny.

§ 9.1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) stacji paliw.

3. W zakresie zagospodarowania ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 10m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połąci do 45° w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, czarne lub dachy zielone.


5. Ustala się lokalizację strefy zieleni izolacyjnej w obrębie której:

- 1) ustala się lokalizację zieleni wielopiętrowej, stanowiącej przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną;

- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy, placów manewrowych i miejsc do parkowania.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę z dróg powiatowych zlokalizowanych poza granicami planu: nr 2116Z – ul. Leśnej lub z drogi powiatowej nr 2113Z – ul. Mieszka I;
 - 2) zakazuje się obsługi z terenu drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 3) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej minimalnie 1 miejsce na każde rozpoczęte 150m² powierzchni użytkowej budynku.
- § 10. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego:
- 1) ustala się przeznaczenie pod przebudowę istniejącego skrzyżowania w ciągu drogi powiatowej nr 2116Z z drogą powiatową nr 2113Z przyległych do granic planu;
 - 2) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
- § 11. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR**, dla których:
- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
 - 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.
- § 12. Ustala się tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP**, dla których:
- 1) ustala się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych;
 - 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

- § 13. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 15%.
- § 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowogrodek Pomorski.
- § 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Konowałuk

do Uchwały Nr V/27/2024 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 18 września 2024 r.



SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2

Do uchwały Nr V/27/2024 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 18 września 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Nowogródek Pomorski rozstrzyga co następuje:

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I w miejscowości Karsko, nie spowoduje kosztów po stronie gminy z uwagi na brak inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym:

- 1) nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.
- 2) nie ustala się harmonogramu realizacji inwestycji.

ZAŁĄCZNIK NR 3

Do uchwały Nr V/27/2024 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 18 września 2024 r.

Dane przestrzenne o obiekcie

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1130), Rada Gminy Nowogródek Pomorski przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I w miejscowości Karsko, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr V/27/2024
Rady Gminy w Nowogrodku Pomorskim
z dnia 18 września 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I w miejscowości Karsko w gminie Nowogródek Pomorski, co umożliwi jej racjonalny rozwój i zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Do sporządzenia planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr L/355/2023 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Leśną i Mieszka I w miejscowości Karsko. Plan obejmuje powierzchnię ok. 13,5 ha.

Jednocześnie nie ustalono katalogów ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad kształtowania krajobrazu, 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, udokumentowane złoża kopalin, 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 L/357/2023 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 26 października 2023 r.

Zapisy planu są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowogródek Pomorski, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXV/171/17 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 29 czerwca 2017 r., w sprawie aktualności studium uwarunkowań i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogródek Pomorski.

Pełna charakterystyka środowiskowa analizowanego obszaru zawarta została w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla obszaru całej gminy Nowogródek Pomorski, wykonanym w 2014 r. W opracowanej prognozie oddziaływania na środowisko poszczególne komponenty zostały scharakteryzowane w skrótovej formie.

Przedmiotem ustaleń są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW**,
- teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
- teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR**,
- tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP**.

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 kształtuje nowe struktury zabudowy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz usługi). Dla analizowanego obszaru nie obowiązują ustalenia planu miejscowego. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami ustawowymi. Funkcje przewidziane w planie są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju

Niniejszy plan odpowiada potrzebom zrównoważonego rozwoju, na które to składają się uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe, krajobrazowe i ekonomiczne przestrzeni. Zaprojektowany układ komunikacyjny uwzględnia możliwość sprawnej komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej, a przyszła zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa spełnia wymagania z zakresu ładu przestrzennego.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nadziemna intensywność zabudowy, geometria i kolor pokrycia dachów. Ponadto dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

Dla przyszłych terenów mieszkaniowych oraz usługowych ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania, które powinny zapewnić możliwość realizacji zabudowy o dobrych walorach architektonicznych uwzględniających uwarunkowania krajobrazowe.

Realizacja założeń planu spowoduje przekształcenie w kierunku krajobrazu antropogenicznego o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz w części usługowej. Usankcjonowano istniejącą zabudowę mieszkaniową w północnej części obszaru objętego planem.

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „C (Barlinek)” oraz w obszarze „Barlineckiego Parku Krajobrazowego – otulina”, dla których obowiązują ustalenia odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W planie przyjęto nakazy z zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz ustalenia w zakresie ochrony akustycznej, a także zapewniono duży udział powierzchni biologicznie czynnej (min. 50% w terenach MNW, min. 30% w terenie U). Istotne znaczenie ma wydzielenie strefy zieleni izolacyjnej w granicach terenu usługowego (U)), gdzie zakazano lokalizacji zabudowy, placów manewrowych oraz miejsc do parkowania. Dla strefy określono dominującą powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 90%. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Realizacja określonych w planie przeznaczeń nie będzie wymagała wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej a także gruntów rolnych klas I-III z produkcji rolniczej. W granicach analizowanego obszaru nie występują udokumentowane złoża kopalin. Nie wprowadzono zatem ustaleń z tego zakresu.

5) 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.

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania ustalono, że w obszarze planu znajdują się tereny objęte ochroną przed hałasem, które pod względem akustycznym zostały odpowiednio zaklasyfikowane.

Ponadto wyznaczono korytarze techniczne wzdłuż linii elektroenergetycznych w obrębie których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne.

7) walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni.

Przyjęte w planie przeznaczenia spowodują generalny wzrost wartości gruntów przewidzianych pod zabudowę. Przewiduje się także stopniowy wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

8) prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. W planie ustalono teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ, który przeznacza się pod przebudowę istniejącego skrzyżowania w ciągu drogi powiatowej nr 2116Z z drogą powiatową nr 2113Z przyległych do granic planu. Działanie takie zalicza się do celów publicznych określonych w art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.). Konieczne zatem będzie ich przejęcie przez właściwego zarządcę drogi realizującego to zadanie. Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Planowane funkcje, uwzględniają interesy właścicieli nieruchomości, co jest zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski. Ponadto nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością. Gmina Nowogródek Pomorski nie znajduje się także w zasięgu strefy nadgranicznej. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

10) potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, konserwatorskich, infrastrukturalnych i komunikacyjnych. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminie wskazanym przez Wójta Nowogródka Pomorskiego nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi ze strony społeczeństwa.

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

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych. Obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrotechnicznej,

która może zapewnić obsługę infrastrukturalną. Ponadto plan miejscowy uwzględnia możliwość przebudowy skrzyżowania drogi powiatowej nr 2116Z z drogą powiatową nr 2113Z poprzez wyznaczenie terenu KDZ we wschodniej części planu.

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

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu 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 2024 r. poz. 1094 ze zm.).

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, stronie internetowej BIP, wywieszenia w widocznym miejscu w siedzibie urzędu gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach: o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 8g) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

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

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

15) potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Ustalenia planu miejscowego nie określają przeznaczeń, w ramach których realizowane byłyby przedsięwzięcia niosące ryzyko poważnych awarii. Ewentualne zapobieganie i ograniczanie skutków, które mogłyby mieć wpływ na zdrowie ludzkie i środowisko będzie odbywać się w oparciu o aktualne przepisy prawa.

16) potrzeba związana z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W granicach planu nie występują tereny przeznaczone pod funkcje rolnicze, z tego powodu nie ma potrzeby określania zapisów odnoszących się do kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

17) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby interesów prywatnych. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, konserwatorskich, infrastrukturalnych i komunikacyjnych. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminie wskazanym przez Wójta Gminy Nowogródek Pomorski nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi ze strony społeczeństwa, a przed przyjęciem niniejszej uchwały Rada Gminy zapoznała się z raportem z przeprowadzonych konsultacji społecznych przedłożonym przez Wójta.

18) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Planowane funkcje wynikają z określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski polityki przestrzennej. Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz

efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ regulują obecne formy zagospodarowania oraz w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych.

19) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy

Przyjęte ustalenia w planie nie spowodują kosztów po stronie gminy związanych z ich realizacją. Nie powodują one bowiem konieczności realizacji inwestycji stanowiących zadania własne gminy określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Nastąpi natomiast generalny wzrost wartości nieruchomości, które dotychczas stanowiły rolniczą przestrzeń produkcyjną, a w wyniku uchwalenia planu będą przeznaczone pod zabudowę. Nie nastąpi także konieczność wykupu gruntów pod cel publiczny.

Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie natomiast skutkować wpływami do budżetu gminy przede wszystkim z tytułu opłaty naliczonej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej sprzedaży, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wzrostu wielkości podatku od nieruchomości od gruntów zabudowanych. Należy przy tym stwierdzić, że wielkość wyżej wskazanych źródeł dochodów nie jest możliwe do oszacowania i będzie uzależnione od tempa realizacji ustaleń.

