

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy w Nowogrodku Pomorskim**  
**z dnia ..... 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.

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 dokumentach planistycznych graniczących z obszarem planu.

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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

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 rolnej.

**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.

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. Ustalenia planu nie spowodują konieczności przejęcia gruntów dla realizacji celów publicznych o jakich mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.). 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. *[procedura w toku]*

**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. *[procedura w toku]*

**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.

**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 2023 r. poz. 1094 ze zm.). *[procedura w toku]*

### **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 na terenie objętym projektem planu lub 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. 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]*

### **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 Nowogrodka Pomorskiego nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi ze strony społeczeństwa. *[procedura w toku]*

### **18) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy**

Planowane funkcje wynikają z określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogrodek 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.

### **15) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy**

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, które wynikałyby z przyjętych ustaleń. Nie nastąpi także konieczność wykupu gruntów pod cel publiczny.

Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania.