

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

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest umożliwienie realizacji biogazowni lub elektrowni słonecznej jako instalacji odnawialnych źródeł energii. Zgodnie z uchwałą Nr LIII/386/2024 Rady Gminy Nowogrodek Pomorski z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 787/4 obręb Karsko, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 5,2 ha, a w jego granicach ustalono teren produkcji energii oznaczony symbolem PE.

Jednocześnie nie ustalono katalogów ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości 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 udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) rada gminy nie ma obowiązku stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Zapisy planu są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

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

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

Przedmiotem ustaleń jest teren produkcji energii oznaczony symbolem **PE**, dla którego ustalono lokalizację biogazowni jako instalacji odnawialnych źródeł energii lub elektrowni słonecznej jako instalacji odnawialnych źródeł energii.

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**

Plan przeznacza grunty pod funkcję związaną z lokalizacją biogazowni lub elektrowni słonecznej, w związku z tym przyjęto ustalenia, a w szczególności katalog przeznaczeń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami ustawowymi. Oprócz dopuszczenia budynków i budowli w granicach funkcji biogazowni mogą znaleźć się także konstrukcje wsporcze paneli fotowoltaicznych oraz infrastruktura techniczna. 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. Istniejący układ komunikacyjny uwzględnia możliwość sprawnej komunikacji, a przyszła zabudowa i zagospodarowanie 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.

Wpływ na dotychczasowy krajobraz będzie wynikał także z możliwości lokalizacji elektrowni słonecznej.

Realizacja założeń planu spowoduje przekształcenie w kierunku krajobrazu antropogenicznego o charakterze zabudowy produkcyjnej.

### **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 „Barlineckiego Parku Krajobrazowego – otulina”, dla których obowiązują ustalenia odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W planie przyjęto nakazy z zakresie gospodarki wodno-ściekowej, określono zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, a także zasady zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub w sposób indywidualny.

Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym 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**

Plan przeznacza tereny pod funkcję biogazowni lub elektrowni słonecznej. Oznacza to, że ustalenia planu nie dają możliwości lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi. Teren biogazowni lub elektrowni słonecznej nie będzie terenem ogólnodostępnym, instalacje zostaną ogrodzone. Nie wprowadzono zatem zasad ochrony akustycznej dla terenu PE.

### **7) walory ekonomiczne przestrzeni**

Istniejące zagospodarowanie determinuje walory ekonomiczne przestrzeni.

Realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu konieczności budowy infrastruktury bądź wykupu nieruchomości. Przyniesie natomiast dochody z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod lokalizację biogazowni lub elektrowni słonecznej. Przyjęte w planie przeznaczenie spowoduje generalny wzrost wartości gruntów

### **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 właściciela nieruchomości, ponadto nie naruszają 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.

#### **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. *[procedura w toku]*

#### **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 2024 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. 8g) 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 wpłynęły\nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi ze strony społeczeństwa. *[procedura w toku]*

**18) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy**

Obszar planu jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe drogi wewnętrzne, a także znajduje się w zasięgu pobliskich sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ w sposób zaplanowany i zorganizowany umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały 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. 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.