

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy w Nowogrodku Pomorskim
z dnia 2025 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 we wschodniej części miejscowości Karsko, co umożliwi jej racjonalny rozwój i zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Do sporządzenia planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr V/24/2024 Rady Gminy Nowogród Pomorski z dnia 18 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Jedności Narodowej w miejscowości Karsko. Plan obejmuje powierzchnię ok. 35,2 ha.

Jednocześnie nie ustalono katalogów ustaleń dotyczących 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 Nowogród Pomorski, przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą Nr L/357/2023 Rady Gminy Nowogród 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 Nowogród Pomorski, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXV/171/17 Rady Gminy Nowogród Pomorski z dnia 29 czerwca 2017 r., w sprawie aktualności studium uwarunkowań i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Pomorski.

Pełna charakterystyka środowiskowa analizowanego obszaru zawarta została w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla obszaru całej gminy Nowogród 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, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW,**
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U,**
- **tereny drogi zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ,**
- teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD,**
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR,**
- teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku symbolem: **IE,**
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS,**
- teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN,**
- teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP.**

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 częściowo sankcjonuje obecny sposób zabudowy, a także 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. Dla Istniejącego skweru zielonego przyjęto przeznaczenie – zieleń urządzone, gdzie wprowadzono zakaz lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania. 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, maksymalna 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 granicach 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. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „C (Barlinek)” oraz w całości 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 i MNW-U, min. 40% w terenie 1MNW-U, 5MNW). Istotne znaczenie ma wydzielenie terenu zieleni urządzonej – ZP, w którym zakazano lokalizacji zabudowy oraz miejsc do parkowania. Dla terenu określono dominującą powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80% powierzchni terenu. 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 dla całej gminy 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 występują zewidencjonowane obiekty dziedzictwa kulturowego – stanowiska archeologiczne Karsko, stan. 4 (AZP 41-11/2), Karsko, stan. 2 (AZP 41-10/16), Karsko, stan. 3 (AZP 41-11/1), dla których obowiązują przepisy odrębne. Uwzględniono także budynek, który znajduje się w gminnej ewidencji zabytków nieobjęty ochroną w ramach rejestru zabytków. Ustalono, że w przypadku natrafienia podczas prac budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

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 napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, 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. Dodatkowo na terenach MNW-U określono minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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. Plan nie przewiduje konieczności przejęcia gruntów na cele publiczne przez Gminę Nowogródek Pomorski i inne jednostki realizujące takie cele. 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 naruszają interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac pianistycznych 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 Nowogrodka 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 urządzeń 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.).

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. Zapisy 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 w części 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.