

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Nowogródek Pomorski
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego we wschodniej części 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 (. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr V/24/2024 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 18 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Placu Jedności Narodowej 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 we wschodniej części 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 vegetację 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 rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu miejscowego przedstawionego do konsultacji społecznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych do planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni ok. 35,2 ha położony we wschodniej części miejscowości Karsko, 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, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U;**
- 3) tereny drogi zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ;**

- 4) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR**;
 - 6) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;
 - 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS**;
 - 8) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**;
 - 9) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
4. Na obszarze objętym planem:
- 1) nie określa się:
 - a) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) 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 zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i obowiązującymi liniami zabudowy oraz z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz szczegółowych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW**,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U**;
- 2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) nakazuje się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych pod ziemią;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „C (Barlinek)”, gdzie obowiązują ustalenia odrębne dotyczące ww. obszaru chronionego;
- 2) cały obszar planu znajduje się w obszarze „Barlineckiego Parku Krajobrazowego – otulina”; gdzie obowiązują ustalenia odrębne dotyczące ww. obszaru chronionego;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) w odniesieniu do dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) 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, 23MNW, 24MNW są objęte ochroną przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** są objęte ochroną przed hałasem jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) pozostałe tereny nie objęte ochroną przed hałasem.

§ 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się stanowiska archeologiczne: Karsko, stan. 4 (AZP 41-11/2), Karsko, stan. 2 (AZP 41-10/16), Karsko, stan. 3 (AZP 41-11/1) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) wskazuje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków i nieobjęty ochroną w ramach rejestru zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) ustala się, iż w przypadku natrafienia podczas prac budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 5. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych.

§ 6. 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 wpływ 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 ciepłą 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.

§ 7. 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.

§ 8. 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, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:

- 1) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii 15kV, 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;
- 3) dopuszcza się skablowanie linii 15kV po innej trasie poza korytarzem technicznym z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) w przypadku skablowania lub likwidacji linii 15kV zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie ma zastosowania.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 9.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW.**

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie zagospodarowania ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu **5MNW** - 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) dla pozostałych terenów – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu **5MNW** - od 0,01 do 0,8;
 - b) dla pozostałych terenów - od 0,01 do 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **5MNW** – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla pozostałych terenów – 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, wiat oraz pozostałych budowli maksymalnie 6m;
- 2) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych terenach **15MNW, 16MNW, 17MNW, 23MNW** o kącie nachylenia do 48°,
 - b) dla budynków mieszkalnych na pozostałych terenach o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat o kącie nachylenia do 45°,
 - d) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, czarne lub dachy zielone.

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

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenów **4MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW** poprzez przyległy teren komunikacji drogowej wewnętrznej **4KR**, z zastrzeżeniem ppkt b,
 - b) dla działek w granicach terenów **4MNW, 9MNW** nieposiadających bezpośredniego dostępu do terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **4KR** dopuszcza się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych,
 - c) dla pozostałych terenów poprzez przyległe drogi publiczne lub wewnętrzne,

- d) na terenach **1MNW, 2MNW, 4MNW, 6MNW, 7MNW, 9MNW** dopuszcza się komunikację wewnętrzną dla obsługi działek budowlanych;
- 2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie 2 na 1 budynek mieszkalny.

§ 10.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

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

3. W zakresie zagospodarowania ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu **1MNW-U** – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu **1MNW-U** od 0,01 do 0,8,
 - b) dla terenów **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** od 0,01 do 0,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu **1MNW-U** – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** – 50% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych maksymalnie 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat oraz pozostałych budowli maksymalnie 6m;
- 2) ustala się dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenie **1MNW-U** o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - b) dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenach **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** o kącie nachylenia do 48°,
 - a) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat o kącie nachylenia do 45°,
 - b) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, czarne lub dachy zielone.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu **1MNW-U** z terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem **2KDZ**,
 - b) dla terenów **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U** poprzez przyległy teren komunikacji drogowej wewnętrznej **4KR**;
- 2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalnie 2 na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej minimalnie 1 miejsce na każde rozpoczęte 150m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) ustala się nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania. Ustalenie to nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania.

§ 11. Ustala się tereny dróg zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ** dla których:

- 1) ustala się lokalizację drogi zbiorczej;

- 2) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR** dla których:

- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonymi na rysunku planu.

§ 14. Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację budowli i urządzeń elektroenergetyki;
- 2) ustala się wysokość maksymalnie 9 m.

§ 15. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS**, dla których ustala się wody powierzchniowe.

§ 16. Ustala się teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację zieleni naturalnej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80% powierzchni terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 17. Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80% powierzchni terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 18. 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:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych symbolami **15MNW, 16MNW, 17MNW, 23MNW** oraz **2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U**;
- 2) 15% dla pozostałych terenów.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowogódek Pomorski.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

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 Nowogródek 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 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 skrótowej 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, 23MNW, 24MNW,**
- 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 urządzona, 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 narusza 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 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 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.

ZAŁĄCZNIK NR 2

Do uchwały Nr Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu miejscowego przedstawionego do konsultacji społecznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Gminy Nowogródek Pomorski rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wschodniej części miejscowości Karsko przedstawionego do konsultacji społecznych, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK NR 3

Do uchwały Nr Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Nowogródek Pomorski rozstrzyga co następuje:

§1

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych,
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§2

Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi w momencie ich realizacji przepisami prawa z możliwością wykorzystania m. in.:

- 1) środków własnych,
- 2) środków pomocowych,
- 3) kredytów i pożyczek
- 4) obligacji komunalnych,
- 5) środków inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

§3

Ustalenia planu nie powodują konieczności przejęcia gruntów za odszkodowaniem na realizację celów publicznych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).