

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ...
Rady Gminy Nowogródek Pomorski
z dnia ... r.
w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów
w Gminie Nowogródek Pomorski

1 PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) *Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny.* Jednocześnie zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

Zintegrowany plan inwestycyjny stanowi szczególną formę planu miejscowego, a więc powinien spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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) tj.:

3. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:

2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:

- a) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub*
- b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;*

Oznacza to, że przedmiotowy zintegrowany plan inwestycyjny (dalej: plan miejscowy), w zakresie w jakim wprowadza przeznaczenia terenu związane z realizacją odnawialnych źródeł energii nie musi spełniać wymogu zgodności i nienaruszania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zintegrowanym planie inwestycyjnym dla terenów w Gminie Nowogródek Pomorski.

Granice planu miejscowego objęto tereny o łącznej powierzchni ok. 7,37 ha stanowiący 4 odrębne obszary (arkusze nr 1, 2, 3, 4 składające się na część graficzną planu miejscowego) zlokalizowane w powiecie myśliborskim, w gminie Nowogródek Pomorski.

Obecnie obszar stanowi grunty rolne, inne grunty niezabudowane oraz tereny drogowe i tereny wód płynących.

Na części obszaru objętego planem miejscowym o powierzchni ok. 0,67 ha obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski w zakresie lokalizacji zespołu elektrowni wiatrowych przyjęty uchwałą Nr XIII/80/12 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 28 marca 2012 r., a przeznaczenia w nim ustalone obejmują:

- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD - obszar działki ew. nr 90 (obręb Świątki), powierzchnia ok. 0,66 ha;
- Tereny śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS – obszar części działki ew. nr 10 (obręb Świątki), powierzchnia ok 0,01 ha.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy usługowo -produkcyjnej lub instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, służąca do wytwarzania biometanu (dla obszaru inwestycji głównej) i dróg publicznych, oraz ich przebudowy (dla obszaru inwestycji uzupełniających).

Plan miejscowy, w pozostałym zakresie niezwiązanym z realizacją odnawialnych źródeł energii, 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. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski”. Zgodnie ze Studium obszar opracowania dla inwestycji głównej położony jest w granicach strefy rozwoju zabudowy o charakterze wielofunkcyjnym. Natomiast obszar opracowania dla inwestycji uzupełniających zlokalizowany jest w terenie dróg publicznych i pozostałych, istniejących dróg publicznych, wód i cieków oraz częściowo w strefie ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. W §18-21 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: U-P-N, KDL, KDL-WS, KDD.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwój zabudowy związanej z wytwarzaniem energii ze źródeł odnawialnych, w tym biometanu, której realizację przewiduje się w ramach inwestycji głównej, jest jednym z nadrzędnych celów przyjętych w zatwierdzonej przez Radę Ministrów Polityki Energetycznej Polski do 2040 roku w związku z czym wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Również inwestycje uzupełniające, które stanowią przedsięwzięcia mające na celu rozwój oraz poprawę stanu technicznego dróg publicznych w gminie niewątpliwie realizują te potrzeby.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

W §12 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości.

W §18-21 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: U-P-N, KDL, KDL-WS, KDD.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze opracowania nie występują grunty leśne ani grunty rolne klas I-III. W granicach planu miejscowego nie występują udokumentowane złoża kopalin.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w §8 uchwały.

3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)

W granicach planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. W §9 wskazano, że za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami KDL, KDL-WS oraz KDD. W §15 uchwały określono liczbę miejsc do parkowania, w tym również dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Zintegrowany plan inwestycyjny został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.8 Prawo własności

Ustalenia zintegrowanego planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność osób fizycznych dla obszaru inwestycji głównej oraz Gminy Nowogródek Pomorski, Powiatu Myśliborskiego i Skarbu Państwa dla inwestycji uzupełniających.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W §9 wskazano, że za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami KDL, KDL-WS i KDD. W §10 ustalono, że drogi oznaczone symbolami KDL, KDL-WS i KDD stanowią inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Działania inwestycyjne na terenach

oznaczonych symbolami KDL, KDL-WS i KDD będą stanowiły inwestycję uzupełniającą dla przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy będzie miał bezpośredni wpływ na wzrost bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju, co należy uznać za przejaw zaspokojenia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury energetycznej. Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Nowogródek Pomorski na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu (.....).

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. W §15 ustalono zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, dopuszczono realizację ujęć własnych.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

3.16 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Działania inwestycyjne na terenach oznaczonych symbolami KDL, KDL-WS i KDD będą stanowiły inwestycję uzupełniającą dla przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego. Celem ich realizacji jest równoważenie interesu prywatnego (w postaci biogazowni) oraz publicznego (drogi publiczne).

3.17 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

Obecnie obszar objęty opracowaniem dla inwestycji głównej stanowi teren utwardzony, dojazdowy oraz place manewrowe. Pozostała część terenu nie jest zagospodarowana i stanowi grunty rolne. Teren położony jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 119 i posiada istniejący zjazd, którym przewidziano skomunikowanie terenu. Teren posiada dostęp do infrastruktury technicznej – sieci elektroenergetycznej i wodociągowej. Najbliższa zabudowa znajduje się w sąsiedztwie zachodniej granicy obszaru inwestycji głównej, objętego planem miejscowym.

Pozostały obszar objęty ustaleniami planu miejscowego w zakresie inwestycji uzupełniających stanowi tereny dróg publicznych utwardzonych oraz nieutwardzonych i tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Projekt planu miejscowego przeznacza tereny pod zabudowę usługowo-produkcyjną lub niesklasyfikowaną, dla której przyjęto możliwość realizacji instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, służąca do wytwarzania biometanu oraz pod drogi publiczne. Planowane przeznaczenie umożliwi dalszy rozwój gminy Nowogródek Pomorski. Z uwagi na powyższe sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego uważa się za jak najbardziej zasadne.

W zakresie sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania w §15 uchwały określono liczbę miejsc do parkowania, w tym również dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowią załącznik nr 2 do uchwały planu miejscowego.

W zakresie inwestycji głównej obejmującej możliwość realizacji instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, służąca do wytwarzania biometanu przewiduje się wpływ do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości ok. 1,5 mln zł.

Jednocześnie w zakresie inwestycji uzupełniających, mających na celu umożliwienie realizacji inwestycji drogowych o znaczeniu lokalnym w Gminie Nowogródek Pomorski, inwestor zobowiązuje się zgodnie z treścią umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37ed. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 t.j.) do dofinansowania budowy, modernizacji i remontu tych inwestycji obejmującego:

- 1) Budowę odcinka drogi gminnej, dojazdowej w m. Trzcinna stanowiącej inwestycję uzupełniającą nr 1 (rysunek nr 2) – kwota dofinansowania ok. 1,0 mln zł;
- 2) Modernizację i remont odcinka drogi powiatowej w Nowogrodku Pomorskim stanowiącej inwestycję uzupełniającą nr 2 (rysunek nr 3) – kwota dofinansowania ok. 1,0 mln zł;
- 3) Modernizację i remont odcinka drogi powiatowej w m. Świątki stanowiącej inwestycję uzupełniającą nr 3 (rysunek nr 4) – kwota dofinansowania ok. 1,0 mln zł.