

UCHWAŁA NR XXVIII/179/2021
RADY GMINY NOWOGRÓDEK POMORSKI
z dnia 15 lipca 2021 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn (Uchwała Nr V/37/11 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn), opublikowana w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 6 czerwca 2011 r. Nr 68, poz. 1211).
2. Zmianą planu obejmuje się działek położonych w obrębie Giżyna, określonych w obecnie obowiązującym planie miejscowym symbolami:
 - a) 6 P,U; 9 P,U, 11 P, U - tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
 - b) 12 U,UR, - tereny zabudowy usług, rzemiosła;
 - c) 13 U, MN - tereny zabudowy usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa;
 - d) 14 UH - tereny zabudowy usług handlu;
 - e) 05 KDW, 06 KDW, 08 KDW - tereny dróg lokalnych i wewnętrznych.
3. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na mapie, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2

Opracowanie obejmuje problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a w szczególności warunki i standardy wykorzystania terenu i realizacji inwestycji, z uwzględnieniem w szczególności następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – tj. parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji; jeżeli teren inwestycji

obejmuje różne rodzaje terenów, to wskaźnik stosuje się odpowiednio i odrębnie dla każdej części wyznaczonego planem terenu;

- b) wskaźnik intensywności zabudowy – tj. wartość liczbowa wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i projektowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę;
- c) wysokość zabudowy – tj. wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do kalenicy; jeżeli budynek położony jest na stoku, wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu w połowie długości lub szerokości budynku równoległej do linii spadku stoku (w zależności od usytuowania budynku) do kalenicy.

§ 3

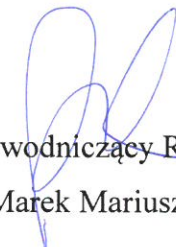
Uchyła się uchwałę Nr VII/53/2019 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 18 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowogródek Pomorski.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Przewodniczący Rady Gminy
Marek Mariusz Pękacz

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do stanowienia którego, uprawnia Radę Gminy Nowogródek Pomorski ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, ze zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 27 kwietnia 2011 r. Uchwały Nr V/37/11 Rady Gminy Nowogródek Pomorski w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn. Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy (stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały) dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski przyjętego uchwałą Nr XXX/185/2006 z dnia 12 kwietnia 2006 r. i zmieniony uchwałą Nr VIII/42/2007 z dnia 11 czerwca 2007 r. oraz Uchwałą nr XXVIII/168/14 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski.

W analizach tych uznano, że istnieje uzasadniona potrzeba i konieczność sporządzenia zmiany planu, przewidywane ustalenia tej zmiany w przypadku trzech opisanych w niniejszym projekcie uchwały wskaźników są zgodne z ustaleniami SUIKZP Gminy Nowogródek Pomorski i nie wymagają zmiany tego dokumentu. Z wnioskiem o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Giżyn wystąpił Wójt Gminy Nowogródek Pomorski, po analizie wniosków złożonych do Urzędu Gminy, wykonując postanowienie Uchwały nr VI/42/19 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 27 maja 2019 r. w sprawie wspierania inwestycji o istotnym znaczeniu dla gospodarki lokalnej na lata 2019-2024. W związku z zawężeniem obszaru objętego zmianą planu należy uchylić uchwałę Nr VII/53/2019 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 18 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn, tym samym podejmując nową uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu podjętego uchwałą Nr V/37/11 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 27 kwietnia 2011 roku.

do uchwały XXVIII/179/2021
Rady Gminy Nowogródek Pomorski
z dnia 15 lipca 2021 r.

obszar objęty zmianą

Załącznik nr 2

do uchwały XXVIII/179/2021 Rady
Gminy Nowogródek Pomorski
z dnia 15 lipca 2021 r.

Analiza

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz informacja o materiałach geodezyjnych do opracowania planu i ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn.

Zgodnie z art. 14 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. , poz. 741, ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi przed podjęciem uchwały, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Przystąpienie do niniejszej analizy spowodowane jest zgłoszonym przez właściciela nieruchomości objętej przedmiotowym planem miejscowym wnioskiem o zmianę w/w planu, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi, które nie mogą być zrealizowane na podstawie obowiązującego planu. Zgłoszona potrzeba dokonania zmiany planu obejmuje przeznaczenie analizowanego obszaru pod zabudowę usługową nieuciążliwą.

Podstawa prawną analizy w powyższym zakresie jest art.14 ust. 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski przyjętego uchwałą Nr XXX/185/2006 z dnia 12 kwietnia 2006 r. i zmieniony uchwałą Nr VIII/42/2007 z dnia 11 czerwca 2007 r. oraz uchwałą nr XXVIII/168/14 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski.

Przedmiot zmian – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn (Uchwała Nr V/37/11 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn), opublikowana w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 6 czerwca 2011 r. Nr 68, poz. 1211).

Obszar zmian – Plan miejscowy obejmuje obszar, którego granice mieszczą się w granicach rysunku planu miejscowego (obszary oznaczone symbolem a) 6 P,U; 9 P,U, 11 P, U - tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej; b) 12 U,UR, - tereny zabudowy usług, rzemiosła; c) 13 U, MN - tereny zabudowy usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa; d) 14 UH - tereny zabudowy usług handlu;

e) 05 KDW, 06 KDW, 08 KDW - tereny dróg lokalnych i wewnętrznych), stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Nr V/37/11 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn.

Analiza stanu formalnego - Obszar wskazany do objęcia zmianą miejscowego planu dotyczy terenów będących własnością osób fizycznych. Analizowany obszar objęty jest ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski przyjęte uchwałą Nr XXX/185/2006 z dnia 12 kwietnia 2006 r. i zmieniony uchwałą Nr VIII/42/2007 z dnia 11 czerwca 2007 r. oraz uchwałą nr XXVIII/168/14 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 24 stycznia 2014 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogródek Pomorski oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski przyjętego uchwałą Nr V/37/11 Rady Gminy Nowogródek Pomorski z dnia 27 kwietnia 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogródek Pomorski w miejscowości Giżyn (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 6 czerwca 2011 r. Nr 68, poz. 1211).

Analiza stanu realizacji ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu jest zmiana przeznaczenia terenu objętego planem podyktowana dążeniem do pełnego wykorzystania obszaru opracowania oraz dostosowania tego terenu do potrzeb inwestorów. Analizując zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu oraz analizując stopień zgodności przewidywanych rozwiązań projektowych z ustaleniami obowiązującego studium ustalono co następuje:

- a) ustalenia planu dopuszczają realizację inwestycji o charakterze usługowym;
- b) od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania teren nie został zagospodarowany;
- c) teren objęty niniejszą analizą jest terenem częściowo uzbrojonym w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Analizowany obszar przy właściwym uregulowaniu funkcji oraz standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na etapie planu miejscowego będzie stanowił atrakcyjny teren inwestycyjny i rozwojowy dla Gminy Nowogródek Pomorski;
- d) zachodzące zmiany społeczne, ekonomiczne i gospodarcze na terenie zachodniej części Polski oraz uchwalona ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji, która zmieniła zasady działania Specjalnych Stref Ekonomicznych poszerzając obszar, na którym możliwe jest uzyskanie zachęt inwestycyjnych dzięki odejściu od ograniczeń terytorialnych, generują znaczne zapotrzebowanie na tereny o funkcji usługowej i produkcyjnej w naszym regionie;
- e) ustalenie nowych funkcji ułatwi inwestowanie w tym obszarze zgodnie z zapotrzebowaniem.

Niezbędny zakres prac planistycznych przy opracowaniu zmiany planu miejscowego należy określić na podstawie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając, przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego opracowaniem oraz wnioski zgłoszone do zmiany miejscowego planu przed i w trakcie wszczętego postępowania.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- a) opracowania planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- b) wykonania prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z 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 ;
- d) opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Informacja o materiałach geodezyjnych do opracowania planu:

Teren posiada aktualną mapę zasadniczą w skali 1:1000, oraz mapę ewidencyjną w skali 1:5000. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony na aktualnych mapach ewidencyjnych (katastralnych) uzupełnionych o mapy sytuacyjno – wysokościowe.