

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów ewidencyjnych Dygowo i Piotrowice

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

Zgodnie z uchwałą Nr XV/107/20 Rady Gminy Dygowo z dnia 31 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów ewidencyjnych Dygowo i Piotrowice przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planem objęto: fragment działki nr 289/3 w obrębie Dygowo oraz działkę nr 155/42 oraz fragment działki nr 155/63 w obrębie Piotrowice (wieś Kłopotowo).

Oba obszary objęte sporządzeniem planu miejscowego objęte są obowiązującym planem miejscowym (uchwała Nr XXV/157/05 Rady Gminy Dygowo z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach ewidencyjnych: Świelubie, Wrzosowo, Czernin, Pustary, Bardy, Skoczów, Piotrowice, Gąskowo, Dygowo, Połomino, Stojkowo - gmina Dygowo). Plan ten przeznaczają obszar w Dygowie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi - wbudowanymi lub dobudowanymi do budynku mieszkalnego, natomiast w Piotrowicach (Kłopotowie) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny rolnicze.

Celem opracowanego planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z aktualną polityką przestrzenną, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W planie zawarto ustalenia m.in.: dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zapewniające rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz skutecznie chroniące walory kulturowe i przyrodnicze terenów opracowania planu miejscowego.

Zapisy planu miejscowego ustalają zasady kompozycji przestrzennej na nowych terenach inwestycyjnych oraz zasady kształtowania zabudowy racjonalnie wykorzystujące przestrzeń i wprowadzające ład przestrzenny w zgodzie z uwarunkowaniami środowiskowymi oraz kulturowymi.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym wymienia elementy przestrzeni i krajobrazu podlegające ochronie. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów zostały również określone poprzez zasady ustalone dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3 – tj. przepisach szczegółowych. Przepisy te określają m.in.: linie rozgraniczające, linie zabudowy, przeznaczenie terenu, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy oraz ograniczenia w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Chronione są głównie poprzez zapisy §8 oraz przepisy szczegółowe dotyczące każdego z terenów. Walory te są chronione m.in. poprzez zapisy dotyczące wskaźników powierzchni zagospodarowania, gabaryty budynków oraz intensywność zabudowy.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Obszar planu nie jest objęty formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W planie ustalono m.in.:

- 1) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi; mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu oraz dróg, sieci i obiektów infrastruktury technicznej; mogących, odrębnie lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000.
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich.
- 3) Zakaz działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów (poza miejscami do tego przeznaczonymi).
- 4) Zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.
- 5) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - dla terenów przeznaczonych pod MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - dla terenów przeznaczonych pod Up jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W granicach obszaru objętego sporządzeniem planu:

- nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- nie występują stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

Teren objęty planem miejscowym położony w obrębie Piotrowice zlokalizowany jest w granicach zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Kłopotowo – ulicówka – wielodrożnica, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W granicach obszaru opracowania planu miejscowego nie występują:

- strefy ochronne ujęć wód podziemnych;
- tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

Dla obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. obowiązuje przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszenie do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym.

Dla przebiegającej przez tereny „Up” i „R” elektroenergetycznej linii nN ustala się pas ochronny o szerokości 3,0 m (po 1,5 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym, oś symetrii wyznaczają słupy). W pasie ochronnym:

- dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gruntów, za wyjątkiem upraw szklarniowych;
- obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- dopuszcza się lokalizację dróg;
- dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, za wyjątkiem antenowych wież, masztów, itp.

Dopuszcza się likwidację pasa ochronnego w przypadku likwidacji lub skablowania linii napowietrznej.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Na analizowanych obszarach ze względu na: utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia (MN/U, R) oraz fakt iż należą do gminy Dygowo (Up, R) nie następuje wzrost wartości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

W związku z brakiem wzrostu wartości poszczególnych terenów ustalono stawkę procentową z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

7. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób. Tereny objęte opracowaniem planu miejscowego należą od osób fizycznych (Dygowo) lub urzędu gminy (Piotrowice), a zmiany w planie miejscowym wynikają ze złożonych wniosków.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie narusza potrzeb obronności Państwa, nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne. W procesie opiniowania i uzgadniania plan został przesłany do instytucji odpowiedzialnych za obronność i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły projekt planu miejscowego.

9. Potrzeby interesu publicznego

Jedną z głównych przyczyn rozpoczęcia prac nad planem miejscowych była potrzeba budowy świetlicy wiejskiej w miejscowości Kłopotowo. Obowiązujący do tej pory na tym terenie plan miejscowy uniemożliwiał to ze względu na dopuszczenie lokalizacji wyłącznie zabudowy jednorodzinnej.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Określono w nim możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowano zasady ich realizacji. Plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych.

11. Udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W toku prac nad opracowaniem planu miejscowego, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, występują etapy związane z udziałem społeczeństwa. W szczególności dotyczy to możliwości składania wniosków i uwag do planu oraz możliwości uczestniczenia w dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu planu do wglądu. Plan miejscowy wyłożony do publicznego wglądu został dwukrotnie – podczas pierwszego okresu wyłożenia (od 25.11.2020 r. do 18.12.2020) okazało się, że nie umieszczono na stronie internetowej Urzędu wymaganych plików zawierających plan miejscowy oraz prognozę. W związku z powyższym, przed upływem okresu składania uwag, postanowiono plan miejscowy wyłożyć ponownie. Plan miejscowy wyłożony został od 02.01.2021 r. do 25.01.2021 r. W trakcie trwania procedury, w wyznaczonym terminie, złożono jedną uwagę do planu miejscowego - została ona częściowo przyjęta.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W toku prac nad opracowaniem planu miejscowego zastosowano się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy

z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

13. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemu zaopatrzenia w wodę. Ustalenia planu miejscowego przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia terenu opracowania.

14. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) władze gminy wazą 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

Ustalenia zawarte w planie miejscowym dążą do zrównoważenia interesu publicznego z interesem właścicieli prywatnych. Ustalenia planu przeznaczają teren, zgodnie z wnioskiem właścicieli, pod zainwestowanie związane głównie z mieszkalnictwem. Tereny objęte planem sąsiadują z gruntami rolnymi lub z terenami zabudowy mieszkalnej, w związku z czym nie istnieje ryzyko negatywnego oddziaływania na interes właścicieli prywatnych.

2) zważono aspekt ekonomiczny, środowiskowy i społeczny

Plan miejscowy wyznacza nowe tereny pod lokalizację usług publicznych – świetlicę wiejską. Wyznaczenie terenów inwestycyjnych stanowi realizację zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W trakcie prac nad planem miejscowym sporządzono prognozę skutków finansowych, z której wynika, że do budżetu gminy wpłyną dochody m.in. z tytułu podatków. Zostały również przeprowadzone analizy środowiskowe w oparciu o prognozę oddziaływania na środowisko oraz przeanalizowano aspekt społeczny – w przypadku realizacji inwestycji wybudowana zostanie świetlica dla mieszkańców wsi Kłopotowo. Gmina poniesie koszty m.in związane z budową świetlicy.

15. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) Plan miejscowy dotyczy niewielkich fragmentów dwóch wsi. Oba obszary objęte panem położono są w centralnych ich częściach i stanowią uzupełnienie zastanej tkanki urbanistycznej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Dygowo wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych” przyjętej Uchwałą Nr VIII/66/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 14 czerwca 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Dygowo. Zgodnie z powyższą analizą należy „*Niezależnie od powyższych planów miejscowych (planów rozpoczętych nie ukończonych – przyp. autora), rozumiejąc konieczność i potrzebę zmian*

w niektórych wypadkach należałoby kumulować wnioski o zmianę planu lub opracowanie nowego dla niewielkich obszarów, (...)”.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne koszty i dochody z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza wykazała, m.in. iż:

- realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę terenów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej;
- uchwalenie planu i uzbrojenie terenów może spowodować wzmożony ruch w obrocie nieruchomościami i przynieść gminie dochody z opłat (podatek od czynności cywilnoprawnych, opłata adiacencka),
- uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z: opłat adiacenckich, podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej,
- prognoza skutków finansowych nie uwzględnia kosztów realizacji świetlicy wiejskiej.