

## **UZASADNIENIE**

### **do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Dygowo i Czernin**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)

Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/299/18 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 czerwca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Dygowo i Czernin przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie prawie wszystkie obszary (za wyjątkiem Czernina i Dygowo 2) objęte są ustaleniami planów miejscowych - uchwałą Nr XXV/157/05 Rady Gminy w Dygowie z dnia 23 czerwca 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach ewidencyjnych: Świelubie, Wrzosowo, Czernin, Pustary, Bardy, Skoczów, Piotrowice, Gąskowo, Dygowo, Połomino, Stojkowo - gmina Dygowo; uchwałą Nr XXXVII/287/14 Rady Gminy Dygowo z dnia 13 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 poz. 2599).

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.

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 podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także mogących wpłynąć negatywnie na gatunki dla ochrony których zostały wyznaczone obszary Natura 2000.
- 3) Nakaz prowadzenia prac ziemnych prowadzonych w pobliżu i bezpośrednio przy drzewach, które nie są przeznaczone do wycinki, w sposób niepowodujący zagrożeń dla systemu korzeniowego oraz dla pni drzew.
- 4) Zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich.
- 5) W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakaz stosowania w celach grzewczych technologii, gwarantujących dotrzymanie norm emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.
- 7) Przyjęto dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - dla terenów przeznaczonych pod MN/U jak dla mieszkaniowo-usługowych;
  - dla terenów przeznaczonych pod MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

### **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.

### **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.

Przez teren opracowania planu przebiegają gazociągi średniego ciśnienia DN63 oraz DN120 oraz gazociągi niskiego ciśnienia. Wzdłuż gazociągów znajduje się strefa kontrolowana, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pasy eksploatacyjne. W strefie kontrolowanej oraz w pasie eksploatacyjnym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla istniejącej elektroenergetycznej linii 15kV ustala się pas ochronny o szerokości 15,0 m (po 7,5 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.

#### **6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Z uwagi na tereny inwestycyjne, wyznaczone na dotychczasowych gruntach rolnych - przeznaczone pod nową zabudowę, wzrasta wartość tych terenów. Dodatkowo gmina może osiągnąć dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych oraz podatku od nieruchomości.

#### **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 w większości należą od osób fizycznych, a zmiany w planie miejscowym wynikają ze złożonych przez nie 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 chęć zmiany przeznaczenia terenu opracowania, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami właścicieli gruntów.

#### **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. W trakcie trwania procedury, w wyznaczonych terminach, nie złożono wniosków do opracowywanego planu oraz nie złożono uwag.

#### **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 ważą 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 działki, zgodnie z wnioskami ich właścicieli, pod zainwestowanie związane głównie z mieszkalnictwem. W większości tereny te 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 inwestycyjne (tereny zabudowy mieszkaniowej). Wyznaczenie nowych 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 stworzone zostaną nowe tereny zabudowy mieszkaniowej. Gmina poniesie koszty m.in. związane z koniecznością realizacji układu drogowego oraz infrastruktury technicznej.

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

- 1) Drogi oznaczone w planie symbolami KDD i KDW stanowią drogi o znaczeniu podstawowym umożliwiającym powiązanie obszaru z układem komunikacyjnym gminy (drogą wojewódzką, powiatową i drogami gminnymi). Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice administracyjne. W sąsiedztwie większości terenów znajdują się przystanki komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie.
- 2) Obszar, dla którego został sporządzony plan w Czerninie położony jest poza granicami obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, lokalizacja ta została jednak ustalona wcześniej – podczas prac nad sporządzeniem studium. Pozostałe obszary znajdują się w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.

**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 „(...) jak najszybciej ukończyć pracę nad rozpoczętymi, ale nieuchwalonymi do tej pory planami miejscowymi (...)”.

### **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 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),
- uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów z: opłat adiacenckich, podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej,

Dla terenu 1R ustalono w planie miejscowym stawkę procentową z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%, z uwagi na fakt, iż nie zmienia się dotychczasowego przeznaczenia tego terenu.