

UZASADNIENIE

Przedmiotowa Uchwała Rady jest wynikiem realizacji uchwały nr V/27/19 Rady Gminy Dygowo

z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy, zmienionej chwałą nr VI/43/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/27/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy oraz uchwałą nr XVIII/134/20 Rady Gminy Dygowo

z dnia 25 września 2020 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/27/19 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy

i po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo, przyjętego uchwałą nr IV/22/2002 Rady Gminy Dygowo z dnia 30 grudnia 2002 r. i zmienionego uchwałami: nr XXXIV/211/09 Rady Gminy Dygowo z dnia 30 września 2009 r. oraz nr XXXII/248/17 Rady Gminy Dygowo z dnia 19 grudnia 2017 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo

w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo - usługowej, usług publicznych, usług sakralnych, sportu i rekreacji, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, rolnicze, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zieleni, wód powierzchniowych śródlądowych, obsługi komunikacji samochodowej, dróg publicznych, dróg wewnętrznych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo, stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Zgodnie z zapisem z rozdziału 5.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo „poza dominującymi przeznaczeniami mogą się w tych obszarach znajdować istniejące, a niewymienione funkcje, które można zachować o ile nie występują sprzeczności eliminujące ich lokalizację lub użytkowaną funkcję”,

Zgodnie z zapisem z rozdziału 5.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo „poza dominującymi przeznaczeniami mogą się w tych obszarach znajdować istniejące, a niewymienione funkcje, które można zachować o ile nie występują sprzeczności eliminujące ich lokalizację lub użytkowaną funkcję” dodatkowo studium wskazuje: "Obszary zainwestowania określone na rysunku studium należy traktować jako potencjalne, wynikające z dotychczasowej wiedzy. Istnieje możliwość niewielkiej regulacji ich granic (do 5% pow.) na etapie planu miejscowego" ponadto za zgodne ze studium uważa się ustalenia obowiązujących mpzp i wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

W trakcie przygotowywania planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu

do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W zakresie opinii Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 9 marca 2021 r. oraz opinii z dnia 5 listopada 2021 r. W trakcie pierwszego zaopiniowania projektu (przed podziałem na etapy) dla części terenu opisanego jako E1ZC - teren cmentarza Wrzosowo - cmentarz jest cmentarzem istniejącym - parafialnym, informacje takie zostały wprowadzone do prognozy oddziaływania na środowisko. Wobec powyższego nie ma potrzeby z oczywistych względów przeprowadzenia badań gruntowo-wodnych (brak podstawy prawnej do takiego wymogu). Wokół cmentarza wyznaczone zostały granice stref w odległości 50 m i 150 m oznaczone na rysunku planu. W analizowanym przypadku określono zakazy i nakazy w granicach strefy 50 m i 150 m. Ze względu na położenie terenu E11MN przeznaczonego pod zabudowę, w strefie 50 m od cmentarza, w części tekstowej planu opisano warunki wynikające z przepisów odrębnych a na załączniku graficznym wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu zadośćuczynienia warunkom wynikającym z tych przepisów. Wobec powyższego, brak jest podstawy prawnej do braku zajęcia stanowiska w stosunku do tego terenu przez ZPWIS a na podstawie art. 24 w powiązaniu z art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ planistyczny mógł uznać za projekt mpzp za zaopiniowany. Po podziale projektu na dwa etapy, ponownie organ wystąpił do ZPWIS i uzyskał opinię pozytywną z zastrzeżeniem. W zakresie wskazanych przez ZPWIS, zastrzeżeń do projektu w drugi piśmie - żaden przepis prawny nie daje podstawy do warunkowania pozytywnego zaopiniowania projektu miejscowego planu, koniecznością zachowania minimalnej odległości budynków mieszkalnych lub o funkcji mieszanej (nowej zabudowy mieszkaniowej) w granicach obszaru oddziaływania elektrowni wiatrowych, nie mniejszej niż 1000 m.". Zgodnie z aktualnymi przepisami dotyczącymi lokalizacji elektrowni wiatrowych (j. Dz.U.z 2020r. poz. 981 ze zm) art. 15 ust. 8 ustawy w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego lub o funkcji mieszanej na podstawie przepisów dotychczasowych. Zgodnie z przepisami: w pasie pomiędzy granicą izofony 40dB a wielokrotnością wysokości 10H możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zwracamy uwagę, iż zgodnie ze wskazaniem na załączniku graficznym do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo, granice obszarów oddziaływania od elektrowni wiatrowych, wyznaczone zostały w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, powinien być ukształtowany przy uwzględnieniu zasad techniki prawodawczej, zawierając postanowienia o charakterze jednoznacznym, niepowodujące wątpliwości interpretacyjnych. Z oczywistych względów należy unikać w nim określeń, które mogą budzić wątpliwości (tak: Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 20 grudnia 2011 roku, sygn. akt: II OSK 2085/11) oraz pozostawać w zgodności z przepisami odrębnymi, wobec powyższego brak jest podstawy prawnej do wprowadzenia takiego zapisu w projekcie mpzp.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania występującego na obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi

w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa zachodniopomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Obszar planu nie jest położony w granicach obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie środowiska.

W obszarze planu nie występuje pomnik przyrody.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uzyskiwano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy 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 (j.t.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu miejscowego wprowadzono wymagania dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych

z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi

w przepisach odrębnych. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w uwzględnione w planie miejscowym poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu występuje udokumentowane złożo " Wrzosowo I" objęte ochroną zgodnie

z przepisami odrębnymi. W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z zawartymi normami zapisanymi w przepisach odrębnych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu miejscowego wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Ponadto dogodne położenie komunikacyjne oraz bliskość morza determinuje obszary wsi do rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej (w szczególności w zakresie usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej). Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym lub sąsiednim zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłączenie do publicznego wglądu.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa , ze względu na brak występowania takich terenów nie było konieczne wskazywanie ich w planie miejscowym. Obszar objęty planem częściowo położony jest w granicach terenów zamkniętych kolejowych, dla których obowiązują przepisy odrębne.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg publicznych i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez

możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 07.04.2022 r. do 13.05.2022 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 13.05.2022 r. zgodnie z art. 8d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona została za pomocą środków porozumiewania się na odległość. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Dygowo w ustawowym terminie.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących

i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

Obszar opracowania stanowi dotychczas w większości zagospodarowany teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową, obejmujący również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ponadto ustalenia planu uwzględniają możliwość realizacji chodników na terenach dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany

do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Ustalenia planu są zgodne z treścią „oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Dygowo”, przyjętej uchwałą Rady Gminy Dygowo nr VIII/66/19 z dnia 14 czerwca 2019 roku. Przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy - etap 1 jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Dygowo uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy - etap