

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębu ewidencyjnego Dygowo**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Zgodnie z uchwałą XIX/159/20 Rady Gminy Dygowo z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębu ewidencyjnego Dygowo, zmienioną uchwałami: Nr XXI/173/21 Rady Gminy Dygowo z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/159/20 z dnia 18.12.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębu ewidencyjnego Dygowo oraz Nr XXV/206/21 z dnia 7 października 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/159/20 z dnia 18 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębu ewidencyjnego Dygowo przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planem objęto obszary położone w obrębie ewidencyjnym Dygowo o łącznej powierzchni ok. 14,16 ha.

Na części obszaru opracowania planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Dygowo (uchwała Nr XXXVII/287/14 Rady Gminy Dygowo z dnia 13 maja 2014 r.).

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 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.

Na części terenów, określonych na załącznikach nr 2, 3, 6 nie uwzględniono granicy obszarów oddziaływania elektrowni wiatrowych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania, widocznych na wyrzysie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dygowo. Powyższe wynika z faktu, iż granice te są granicami orientacyjnymi i dotyczą poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaś dla projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

*„Zaznaczone na rysunku studium zasięgi oddziaływania elektrowni wiatrowych należy traktować jako orientacyjne, wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu. Ostateczne wielkości muszą zostać ustalone na etapie sporządzania projektu budowlanego. Należy określić obszary lokalizacji poszczególnych rodzajów zabudowy, wynikające z typu elektrowni (parametrów technicznych i wielkości hałasu) i przepisów odrębnych dotyczących wielkości dopuszczalnego hałasu dla określonych funkcji.”*

Prognoza oddziaływania dla „Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w obrębach Dygowo i Miechęcino. Zmiana planu w obrębach ewidencyjnych

Dygowo i Miechęcino” z 2002 r. wariantowo przyjmuje odległości wynikające z oddziaływania akustycznego elektrowni wiatrowych. Opracowanie obejmuje możliwość lokalizacji elektrowni o mocy od 0,85 MW do 3,0 MW (zrealizowano elektrownie o mocy 2,0 MW). Zgodnie z prognozą w przypadku wariantu elektrowni 2MW „można przyjąć, że minimalna bezpieczna granica zabudowy mieszkaniowej wynosi (...) 400 m dla elektrowni „dużej” (3 MW).

Należy nadmienić, iż występujący w legendzie studium zapis „Granica obszarów oddziaływania elektrowni wiatrowych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego” nie jest tożsamy z wymaganiami stawianymi w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tj. koniecznością określenia obszarów lokalizacji OZE wraz ze strefami ochronnymi. Obszary te mają inne oznaczenie – „Tereny potencjalnych lokalizacji wież elektrowni wiatrowych wraz z obszarami oddziaływania elektrowni w zakresie hałasu, przyjętymi dla rodzajów terenów przeznaczonych pod formy użytkowania określone w rozporządzeniu właściwego Ministra w sprawie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku”.

## **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:**

- 1) *mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- 2) *mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu oraz dróg, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.*

#### **2. Zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich.**

#### **3. 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, leżące poza granicami planu, obszary Natura 2000.**

#### **4. Zakaz działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów (poza miejscami do tego przeznaczonymi).**

5. *Nakaz prowadzenia prace 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.*
6. *Do kształtowania zieleni nie wprowadzać roślin z gatunków uznanych za inwazyjne.*
7. *Obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, grzybów, zwierząt oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.*
8. *Zakaz składowania odpadów niebezpiecznych.*
9. *Dopuszczalne poziomy hałas w środowisku:*
  - a) *dla terenów przeznaczonych pod MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*
  - b) *dla terenów przeznaczonych pod MN,U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;*

#### **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;
- na obszarze objętym sporządzeniem planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, dla którego wyznaczono strefę „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

#### **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 teren opracowania sieci elektroenergetycznej linii SN ustala się strefę ochronną o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym, oś symetrii wyznaczają słupy). W strefie ochronnej:

- obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
- 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 większości terenów objętych sporządzeniem planu utrzymuje się lub nieznacznie modyfikuje przeznaczenie terenu wynikające z ustaleń zmienianych planów miejscowych. Na części terenów ustalono nowe przeznaczenie terenu, w związku z tym ich wartość wzrosła. Dla tych terenów ustalono stawkę procentową z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości.

#### **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 w większości do osób fizycznych. Część zmian w planie miejscowym wynika ze złożonych wniosków właścicieli i mieszkańców gminy.

#### **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**

W projekcie planu miejscowego w §12 i §13 ustala się zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego.

**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 został od ..... r. do ..... r. W trakcie trwania procedury, w wyznaczonym terminie, złożono/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 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 teren, zgodnie z wnioskami właścicieli, pod zainwestowanie związane głównie z mieszkalnictwem. Uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

- 2) zważono aspekt ekonomiczny, środowiskowy i społeczny

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 publicznych – gmina poniesie koszty z tym związane.

#### **15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje tereny zagospodarowane i projektowane pod zabudowę obiektami zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej oraz tereny niezagospodarowane. Plan dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów i lokalizację nowych, ustalając jednocześnie zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, co ma na celu kształtowania ładu przestrzennego.

Dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.

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

- III. 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, (...)”*.

#### **IV. 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.

