

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr Rady Gminy Dygowo z dnia 2026 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dygowo w części obrębów Czernin, Dygowo, Jazy, Piotrowice, Pustary, Skoczów,
Stojkowo, Stramniczka, Świelubie, Wrzosowo**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.)

Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/373/23 Rady Gminy Dygowo z dnia 20 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Czernin, Dygowo, Jazy, Łykowo, Piotrowice, Pustary, Skoczów, Stojkowo, Stramniczka, Świelubie, Wrzosowo przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar opracowania objęty jest ustaleniami:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Dygowo (uchwała XXXVII/287/14);
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Wrzosowo, Skoczów, Łykowo, Jazy - etap 1 (uchwała XXXIII/284/22);
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Dygowo, Stojkowo, Stramniczka, Jazy, Gąskowo - etap 1 (uchwała XXXIII/282/22);
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Świelubie, Pustary, Bardy, Miechęcino, Dębogard, Piotrowice - etap 1 (uchwała XXXIII/283/22);
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębach ewidencyjnych Świelubie, Wrzosowo, Czernin, Pustary, Bardy, Skoczów, Piotrowice, Gąskowo, Dygowo, Połomino, Stojkowo - gmina Dygowo (uchwała XXV/157/05).

Jedynymi obszarami nieobjętymi ustaleniami planów miejscowych są tereny położone w obrębie ewidencyjnym Czernin.

Plan miejscowy opracowywany zgodnie z uchwałą z 2023 r. został podzielony na dwa etapy, ze względu na ponad roczne oczekiwanie na decyzję w sprawie zgody na wyłączenie gruntów rolnych klasy III z użytkowania rolniczego. Etap I planu obejmujący grunty niewymagające wyłączenia z użytkowania rolniczego lub objęte zgodą na wyłączenie z użytkowania rolniczego uzyskaną podczas uchwalenia wcześniejszych planów miejscowych został uchwalony w lipcu 2026 r.

Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały obejmuje grunty na które uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze (decyzja znak: DNI.tr.602.364.2025 z dnia 30 czerwca 2026 r.). W porównaniu do decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, obejmującej swym zakresem grunty o sumarycznej powierzchni 29,7630 ha, planem

miejscowym objęto grunty o powierzchni 28,6652 ha z uwagi na fakt, iż część terenów wnioskowanych, znalazła się w uchwalonym wcześniej etapie pierwszym.

Celem opracowanego planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania i zabudowy, zgodnie z aktualną polityką przestrzenną, zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz umożliwienie lokalizacji zabudowy jednorodzinnej w miejsce zabudowy zagrodowej, która jest dopuszczona ustaleniami zmieniających planów.

Zapisy planu miejscowego ustalają i utrzymują zasady kompozycji przestrzennej na 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 (Wrzosowo) nie uwzględniono granicy obszarów oddziaływania elektrowni wiatrowych, widocznych na wyrzysie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dygowo, ponieważ mają one charakter orientacyjny i nie stanowią ustaleń prawa miejscowego.

Wskazuje się, że 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”.

W przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej w granicach planu miejscowego ma również zastosowanie art. 12 ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.553), który mówi że *„do lokalizowania lub budowy budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej (...) na podstawie planu miejscowego, w przypadku określania odległości takiego budynku od elektrowni wiatrowej, dla której decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nie stosuje się przepisu art. 4 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą”*. Art. 4 ust. 4 mówi o konieczności zachowania odległości nie mniejszej niż 700 m od elektrowni wiatrowej do budynków mieszkalnych.

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 §7 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 Rozdziałach 3-12 – 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

Walory architektoniczne i krajobrazowe chronione są głównie poprzez zapisy §7 i §9 planu miejscowego oraz przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych. 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

Walory środowiskowe chronione są na podstawie ustaleń zawartych w §9 planu miejscowego. Plan miejscowy obejmuje grunty rolne na które uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak DNI.tr.602.364.2025 z dnia 30 czerwca 2026 r.).

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

Plan miejscowy w §10 zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na obszarze objętym sporządzeniem planu znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą „VIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ponadto część obszaru planu znajduje się w granicach:

- strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Dygowo – owalnica- wielodrożnica;
- zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Wrzosowo – owalnica- wielodrożnica;
- zabytkowego układu przestrzennego miejscowości Kłopotowo (obręb Piotrowice) - ulicówka – wielodrożnica.

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 zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

Przez obszar objęty planem miejscowym przebiegają napowietrzne sieci elektroenergetyczne oraz linie kablowe SN i nN, w związku z czym w §17 ustalono m.in. strefy ochronne przebiegające wzdłuż tych linii.

Przez obszar objęty planem miejscowym przebiegają sieci gazowe średniego ciśnienia, wzdłuż których wyznaczone są, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

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 terenów objętych ustaleniami planu miejscowego ustalono stawkę procentową z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%-30% wzrostu wartości.

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej i walorów ekonomicznych obszaru.

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 terenów 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 §13 i §14 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 §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Określono w nim możliwość wyposażenia terenu

w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowano zasady ich realizacji. Plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych.

11. Udział 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, 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. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w §14 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, uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

- 2) zważono aspekt ekonomiczny, środowiskowy i społeczny

Plan miejscowy uwzględnia informacje i wnioski płynące z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania planu miejscowego, takich jak: analiza materiałów wejściowych, inwentaryzacja urbanistyczna oraz opracowanie ekofizjograficzne. W trakcie prac nad planem miejscowym sporządzono prognozę skutków finansowych, z której wynika, że do budżetu gminy mogą wpłynąć

dochody m.in. z tzw. „renty planistycznej”, podatku od nieruchomości oraz od czynności cywilno-prawnych.

15. Dopuszczając lokalizację nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez dopełnienie istniejącej oraz rozwijającej się struktury osadniczej miejscowości;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez koncentrację nowej zabudowy mieszkaniowej oraz poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach 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 „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, iż:

- realizacja ustaleń planu nie będzie związana z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę terenów komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej;

- uchwalenie planu i uzbrojenie terenów mogą 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.