

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr / /24 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek – część 2

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek – część 2, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.),
- ustawa 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* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Podstawą sporządzenia ww. projektu planu, jest Uchwała Nr XXXIII/306/21 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek. Opracowaniem planu objęto 3 obszary na terenie miasta Czaplinek, o sumarycznej powierzchni około 4,66 ha. Teren położony przy ul. Leśników znajduje się w strefie śródmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Czaplino. Na przedmiotowym terenie znajduje się fragment ulicy Leśników wraz z zieleńcem zlokalizowanym przed budynkami wielorodzinnymi (Wspólnota Mieszkaniowa Leśników 22), po przeciwnej stronie ulicy (od strony jeziora) znajdują się w granicach zmiany planu nieruchomości nr 23 i 25 – z zabudową jednorodzinną wraz z zabudowaniami gospodarczymi i obszarami ogrodów porośniętych zielenią niską i wysoką. Na terenie nieruchomości pod numerem 23 znajdują się także zdewastowane zabudowania byłej rzeźni. Teren częściowo zadrzewiony, porośnięty roślinnością ruderalną, przy budynku mieszkalnym niewielki ogród przydomowy. Przy skrzyżowaniu ulicy Leśników i Rzeźnickiej znajdują się tereny byłej mleczarni. Na terenie występują niewielkie zieleńce i zadrzewienia wzdłuż ogrodzenia od strony ul. Rzeźnickiej. W obszarze planu znajduje się także zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana przy ulicy Studziennej – budynek w zabudowie jednorodzinnej z zabudowaniami gospodarczymi oraz małym ogrodem przydomowym. Fragment planu położony przy ul. Komunalnej jest terenem niezabudowanym, stanowi mieszane stanowisko roślinności wysokiej i niskiej (wtórnej) i znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Drawsko.

Decyzją Rady Miejskiej w Czaplunku procedura została rozdzielona na dwie części. Część przy ul. Komunalnej wymagała sporządzenia szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej. W tym czasie część zlokalizowana się przy ul. Leśników i Studziennej została wyłożona do publicznego wglądu, a następnie uchwalona uchwałą Nr LXI/569/23 Rady Miejskiej w Czaplunku z dnia 10 lipca 2023 r. i opublikowana w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 14 lipca 2023 r. Poz. 4114.

W obszarze opracowania planu obowiązują ustalenia planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą nr XVI/106/96 Rady Miasta i Gminy w Czaplunku z dnia 15.06.1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 38 z dnia. 05.08.1996 r. poz. 111)

Projekt uchwały zainicjowany został wnioskami dotyczącymi wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym dla tych terenów, poprzez zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową, w szczególności usługi turystyki.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie w prasie, na tablicy ogłoszeń UM oraz BIP oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 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 Burmistrz Czaplinka wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek.

Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia zawarte w §5 uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów, dotyczących zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu a także nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez ustalenia zawarte w §6 uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz uwzględnienie wymagań wynikających z nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących obszarów objętych ochroną (Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, Drawskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Ostoja Drawska” (PLB320019, Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Jeziora Czaplineckie” (PLH320039)); W ramach przeprowadzonej procedury, nie było konieczne wystąpienie o decyzje Ministra Środowiska lub Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – grunty objęte opracowaniem posiadają użytek „B”, „dr” lub użytki rolne: „RIIIb”, „PsIII”, „RIVa”, „PsIV”, „LIV”, jednak z uwagi na położenie w granicach administracyjnych miasta Czaplinek nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (art. 5b ustawy); teren lasu – użytek „Ls” pozostaje przeznaczony jako las (ZL);
- 2) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz poprzez ustalenia zawarte w §7 uchwały i dodatkowo przytoczone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- 4) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania tych terenów. Dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;
- 5) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań

prawnych, a także analizę wniosków do planu; W planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa; a następnie uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;
- 7) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków oraz uwag do planu;
- 10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Wymogi art. 1 ust. 3

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju Czaplinka. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

Wymogi art. 1 ust. 4

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Rozwiązania zapewniają strukturalną spójność przestrzenną poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

Plan uwzględnia potrzeby pieszych, w tym osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie obowiązku kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym oraz obowiązek wyznaczenia odpowiedniej ilości miejsc zaopatrzonych w kartę. Plan miejscowy przewiduje zabudowę na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną, adekwatnych dla nowej i planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - projekt planu jest zgodny z wynikami Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Czaplinek, uchwalonej Uchwałą Nr VI/28/15 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 26 lutego 2015 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 – tekst jednolity z późn. zm.). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, *projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 maja 2024 r. do 28 czerwca 2024 r. W dniu 19 czerwca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Termin składania uwag ustalono do dnia 12 lipca 2024 r. r. W wyznaczonym terminie wniesiono uwagi.*

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Zachodniopomorskiego jego zgodności z prawem, została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiego ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części Czaplinka, dla której został opracowany. Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek, przyjętego uchwałą Nr XLIII/394/22 z dnia 24 lutego 2022 r.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego miasta stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze miasta.