

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo dla części obrębu Godowo.

W dniu 26 listopada 2021 r. Rada Miejska w Maszewie podjęła Uchwałę Nr XXXI/232/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo dla części obrębu Godowo.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także art. 29, art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 i art. 50 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*, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu zawiadomiono poprzez obwieszczenie i komunikat prasowy o możliwości składania wniosków i zapoznania się z dokumentacją sprawy. Jednocześnie zgodnie z art. 17 pkt 2 oraz uwzględniając przepisy odrębne, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu organy i instytucje biorące udział w procedurze opiniowania i uzgadniania.

Realizując postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Maszewie na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące szczegółowo aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan) obejmujący tereny zabudowy zagrodowej wsi Godowo, nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej, teren Kościoła w Godowie, teren czynnego cmentarza, teren usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej, teren gruntów rolnych oraz tereny komunikacji – dróg publicznych oraz wewnętrznych.

W projekcie planu ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wymogami 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* uzgodniono z właściwymi organami zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ust. 2. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Na potrzeby planu w § 2 uchwały zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania ustaleń. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 3 uchwały, co precyzuje odczytywanie treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej jak i graficznej, ograniczając do minimum rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W § 4 – § 5 planu zawarto ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem ustalono następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) tereny budowlane:

- a) **MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **MNW-MNB** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) **RZM** - teren zabudowy zagrodowej,
 - d) **UR** - teren usług kultu religijnego,
 - e) tereny komunikacji drogowej, w tym:
 - **KDL** – tereny dróg lokalnych,
 - **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) tereny niebudowlane:
- a) **CC** - teren cmentarza czynnego,
 - b) **US-ZP** - teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
 - c) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
 - d) **ZN** - teren zieleni naturalnej,
 - e) **RNR** - teren gruntów rolnych oraz upraw.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

W § 5 - 6 plan zawiera ustalenia dotyczące przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu, wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W § 7 - 9 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Część planu znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza komunalnego, wyznaczonej w odległości 50 m od granicy cmentarza. W granicach tej strefy nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej oraz zagrodowej a także budynków rekreacji indywidualnej. Ponadto w granicach części planu położonej w strefie sanitarnej cmentarza komunalnego zlokalizowanego na działce nr 108, wyznaczonej w odległości 150 m od granicy cmentarza ustalono nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do celów bytowych i potrzeb gospodarczych

Na obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zgodnie ze stanem faktycznym i zapisem § 11 na obszarze planu ustalono następujące obszary zabytkowe objęte szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe:

- 1) obszar oraz budynek typowane do ochrony poprzez wpis do rejestru zabytków - kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego wraz z cmentarzem przykościelnym;
- 2) obszar objęty ochroną konserwatorską wskazany do ochrony ustaleniami planu - cmentarz komunalny;
- 3) budynki wskazane do ochrony ustaleniami planu w zakresie ich kompozycji - budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr 123/2 oraz budynek mieszkalny i budynek gospodarczy zlokalizowane na działce nr 103/1;

- 4) obszar w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 5) obszar w granicach strefy „K” ochrony konserwatorskiej układów zieleni komponowanej i form krajobrazowych;
- 6) obszar w granicach strefy „W.III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej

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

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji obiektów użyteczności publicznej. W § 21 ust. 3 ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem. Znaczna część obszaru przeznaczona jest w planie pod zabudowę mieszkaniową. Wsparciem dla funkcjonowania i dalszego rozwoju tej funkcji ma być umożliwienie realizacji nowych przedsięwzięć przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i innych ograniczeń, zapewnienie przestrzeni publicznych o wysokim standardzie, dostosowanie układu komunikacyjnego i zapewnienie obsługi przez infrastrukturę techniczną.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie wpłynie znacząco na koszty poniesione przez gminę. Plan dotyczy w zasadniczej części terenów w posiadaniu osób fizycznych. Na obszarze planu gmina posiada grunty pod działkami drogowymi a także pod ternem zieleni urządzonej oraz istniejącym cmentarzem, których wartość, w związku z wejściem w życie nowego planu nie ulegnie zmianie. Realizacja omawianego projektu planu miejscowego może również przynieść w przyszłości dochód z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości budynkowych.

Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze maksymalnie możliwe poszanowanie prawa własności terenów.

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Gminy Maszewo, Powiatu Goleniowskiego, Skarbu Państwa, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Parafii Rzymsko-Katolickiej, spółek handlowych oraz osób fizycznych.

Ustalenia planu nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne a właściwe zarządzanie mieniem gminy, poprawi funkcjonalność obszaru.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektu planu bez uwag.

Potrzeby interesu publicznego

Plan zakłada kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej w oparciu następujące obszary przestrzeni publicznych:

- teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem UR,
- teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US-ZP,
- teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP,
- tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem: KDL.

Parametry wyznaczonych terenów komunikacji i przestrzeni publicznych zapewniają zabezpieczenie potrzeb użytkowników i zachowanie wysokich standardów urządzenia terenu.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W § 20-28 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Burmistrz Maszewa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Maszewie, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie – do dnia 1 lutego 2022 r. nie wpłynęły żadne wnioski.

Analogiczne procedury mają zastosowanie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do 2023 roku. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 2023 r. Termin składania uwag upłynął w dniu 2023 r. Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Maszewie. Uwagi złożone w trybie udostępnienia projektu planu zostały rozpatrzone przez Burmistrza stosownym rozstrzygnięciem i zostały w całości Informację w tym zakresie zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W § 20 - 28 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych.

Ust. 3. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Obszar planu obejmuje tereny częściowo przekształcone i zagospodarowane przez podmioty prywatne. Na pozostałym obszarze, w znacznej części we władaniu osób fizycznych, ustalenia planu wskazują lokalizację funkcji mieszkaniowej. Ponadto ustalenia planu uwzględniają, mając na uwadze ważny interes publiczny, ochronę wartości przestrzeni publicznych przez zachowanie i ochronę terenów zieleni urządzonej, terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, terenu cmentarza oraz terenu usług kultu religijnego. Szanując interes prywatny ustalenia planu dają możliwość funkcjonowania i rozwoju powyższych funkcji przy poszanowaniu wartości środowiskowych.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych komponentów środowiska i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ust. 4. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Obszar planu obejmuje w dużej części tereny niezagospodarowane w ramach wschodniej części wsi Godowo. Obszar ten wymaga wykształcenia struktury komunikacyjnej zapewniającej obsługę terenów i jednocześnie odpowiednio wysoki standard w kształtowaniu przestrzeni publicznych.

Nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej zaplanowano jako uzupełnienia do zabudowy istniejącej, a także na nowych niezagospodarowanych dotąd terenach. Będzie to wymagało realizacji nowej infrastruktury technicznej i uzbrojenia nowych terenów zainwestowania bądź przebudowy istniejącej infrastruktury.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogowym.

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu. Prognoza ta wykazała, że realizacja tego planu nie będzie w sposób znaczący wpływała na budżet gminy. Kosztami po stronie Gminy Maszewo będzie przede wszystkim realizacja nowej infrastruktury sieciowej i ew. przebudowy dróg oraz utrzymanie istniejących terenów usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz cmentarza.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 4 do uchwały.

Ponadto wymiernymi skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty opracowania i zatwierdzenia planu.

Potencjalne przychody Gminy Maszewo pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości, w szczególności z obszarów do tej pory niezagospodarowanych. Mało znaczący i warunkowy przychód gminy może pochodzić z opłaty jednorazowej (planistycznej).

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gdyby korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 ustawy.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uchwale ustalono stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MNW oraz MNW-MNB w wysokości 30%.

Nie ustalono stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów RZM - zabudowy zagrodowej, UR usług kultu religijnego, CC – cmentarza czynnego, US-ZP – usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, ZP – zieleni urządzonej, ZN – zieleni naturalnej, RNR – gruntów rolnych oraz upraw, KDL – dróg lokalnych, KR – komunikacji drogowej wewnętrznej. Funkcja tych terenów jest zgodna z obecnym zagospodarowaniem, lub tereny te stanowią własność gminy Maszewo, zarządców dróg i Parafii Rzymsko-katolickiej i nie będą podlegały zbyciu.

Burmistrz Maszewa zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Miejskiej w Maszewie projekt uchwały w sprawie planu wraz z załącznikami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo dla terenu objętego planem, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Maszewie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Maszewie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały;

- 5) informacją o danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 5 do uchwały.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Maszewie stwierdza, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo przyjętego uchwałą Nr XXVI/158/01 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 24 kwietnia 2001 r., zmienionego uchwałą Nr XXV/187/05 z dnia 23 września 2013 r. oraz uchwałą Nr XXVIII/171/2013 z dnia 7 maja 2013 r.