

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Maszewo dla części obrębu Jenikowo w rejonie granicy Gminy Maszewo.

W dniu 1 czerwca 2022 r Rada Miejska w Maszewie podjęła Uchwałę Nr XXXVI/277/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Maszewo dla części obrębu Jenikowo w rejonie granicy Gminy Maszewo. Uchwałę podjęto w celu usankcjonowania ustaleniami planu obecnego rolniczego i leśnego sposobu użytkowania terenu.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej ustawa), o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu zawiadomiono poprzez obwieszczenie i komunikat prasowy o możliwości składania wniosków i zapoznania się z dokumentacją sprawy.

Na wniosek Burmistrza Maszewa, uwzględniając charakter i zakres planu, na podstawie art. 48 ust. 1 i 4 pkt 1 oraz art. 49 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*, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismem WOPN.410.124.2022.AM z dnia 11 sierpnia 2022 r.) i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Goleniowie (pismem NZNS.9022.1.2.1.2022 z dnia 9 sierpnia 2022 r.) wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 niezabudowane tereny rolne i leśne położone na południowy wschód od wsi Jenikowo.

W projekcie planu, uwzględniając wymogi ustawy, ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady wynikające z potrzeb kształtowania krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu. W planie wskazano zasady zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zakazu lokalizowania zabudowy. Ponadto plan nie obejmuje terenów przestrzeni publicznych. Z uwagi na brak obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz brak obiektów i terenów zabytkowych lub stanowiących dziedzictwo kulturowe pominięto zapisy w tym zakresie. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, z uwagi na charakter planu ograniczają się wyłącznie do zasad obsługi komunikacyjnej i możliwości budowy infrastruktury zaopatrzenia terenów rolnych w wodę oraz urządzeń melioracji.

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 poszczególnych 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 planu zawarto ustalenia dotyczące klas przeznaczenia terenów, przekształceń układu funkcjonalnego, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Na obszarze objętym planem ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) L - teren lasu;
- 3) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zagospodarowania terenu, przy uwzględnieniu sposobu użytkowania terenu, regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan nie zakłada przekształceń układu funkcjonalnego. Z uwagi na zachowanie obecnego sposobu wykorzystania terenu nie zmienia się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu. W planie nie przewidziano możliwości lokalizacji zabudowy.

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

W § 5 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody. Wskazano, że ochrona środowiska przyrodniczego i krajobrazu realizowana będzie poprzez utrzymanie drożności istniejącego systemu melioracji wodnych oraz respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto wskazano, że na całym 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

Na obszarze objętym planem nie występują obszary zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej. Z uwagi na powyższe nie wprowadzono zapisów w tym zakresie.

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

Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji obiektów mieszkalnych oraz użyteczności publicznej. Nie ma także konieczności zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Teren objęty planem znajduje się poza obszarami zabudowanymi. Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego obszaru objętego opracowaniem.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie wpłynie w żaden sposób na wydatki ponoszone przez gminę. Plan dotyczy terenów wyłącznie w posiadaniu spółek prawa handlowego.

Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono uwzględniając poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem

znajdują się grunty należące do spółki prawa handlowego. Ustalenia planu nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą 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

W planie nie wskazano terenów przestrzeni publicznej.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Z uwagi na wskazane przeznaczenie terenów i brak istniejącej infrastruktury technicznej plan nie generuje potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Ponadto plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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 2 listopada 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

Ustalenia planistyczne i wskazane funkcje przeznaczenia terenów nie generują konieczności zaopatrzenia ludności w wodę.

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

Obszar planu obejmuje tereny obecnie wykorzystywane rolniczo, teren lasu, oraz ciek wodny - rzekę Sokolę. Ustalenia planistyczne sankcjonują obecne wykorzystanie terenu. Ustalenia planu uwzględniają, mając na uwadze ważny interes publiczny dotychczasowe funkcje poszczególnych terenów oraz chronią otwarty krajobraz rolniczy tej części gminy.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- 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 tereny niezagospodarowane, wykorzystywane w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej oraz leśnej. Obszar ten nie wymaga wykształcenia struktury komunikacyjnej. Ponadto w planie nie wskazano terenów pod zabudowę.

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 szczególności w związku z oczekiwanym prowadzeniem w tej części gminy Maszewo gospodarki rolnej.

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 w żaden sposób nie będzie wpływała na budżet gminy (poza kosztami sporządzenia i zatwierdzenia planu).

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy (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 w uchwale ustalono stawkę procentową opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

Burmistrz Maszewa zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy przedstawia Radzie Miejskiej w Maszewie projekt uchwały w sprawie planu wraz z załącznikami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1 000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i miasta Maszewo”; stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej w Maszewie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) informacją o danych przestrzennych, stanowiącą załącznik nr 4 do uchwały.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy 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. z późniejszymi zmianami.