

UZASADNIENIE

Nr

Rady Gminy w Będzinie
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Będzino w części obrębu geodezyjnego Strzeżenice

1 Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Będzino w części obrębu geodezyjnego Strzeżenice.

Teren objęty miejscowym planem stanowi dz. 135/1 w obrębie Strzeżenice o powierzchni ok. 27 ha. Obszar zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej, w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski.

Z wnioskiem o podjęcie przez Radę Gminy w Będzinie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiła firma Energa-Operator S.A. z siedzibą przy ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk, Oddział w Koszalinie. Wniosek dotyczył przystąpienia do sporządzenia planu dla działki nr 135/1 obręb Strzeżenice, który umożliwi realizację inwestycji celu publicznego (zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) polegającej na budowie stacji transformatorowej 110/15 kV GPZ Mielno wraz z dwutorową linią napowietrzno-kablową 110 kV. Wnioskodawca wskazał, że realizacja wyżej wymienionej inwestycji ma na celu zwiększenie pewności zasilania odbiorców zlokalizowanych m.in. w gminach Będzino i Mielno. Projektowana stacja transformatorowa 110/15 kV GPZ Mielno zostanie ponadto powiązana z istniejącą siecią średniego napięcia jak również przewiduje się budowę nowych powiązań liniowych umożliwiających przyłączenie nowych odbiorców do sieci.

W celu opracowania miejscowego planu, podjęta została Uchwała Nr XI/89/19 Rady Gminy w Będzinie z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Będzino w części obrębu geodezyjnego Strzeżenice.

Fragmety terenów objętych planem wymagały wszczęcia procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne o powierzchni 0,6124 ha. *Uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydaną dnia, znak, przeznaczającą na cele nierolnicze ha*

gruntów rolnych klasy IIIb w obrębie Strzeżenice. Przedmiotowa procedura była możliwa do realizacji jedynie poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie prowadzono procedurę zmierzającą do uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Będzino, do której przystąpiono w związku z Uchwałą Nr XI/88/19 Rady Gminy w Będzinie z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino. Intencją przeprowadzenia zmiany obowiązującego Studium było umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jakim jest budowa stacji transformatorowej 110/15 kV GPZ Mielno wraz z dwutorową linią napowietrzno-kablową 110 kV. Ustalenia planu nie naruszają obowiązującego Studium uchwalonego Uchwałą nr Rady Gminy Będzino z dnia

Zamierzone przedsięwzięcie stanowi inwestycję celu publicznego zgodnie z art. 6 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przywołanym przepisem, celami publicznymi są: „budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.”

Na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koszty opracowania planu dla inwestycji celu publicznego „obciążają inwestora, realizującego w/w inwestycję, w części, w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.

Reasumując, celem określenia sposobów zagospodarowania terenów i zabudowy, stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury planistycznej w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poprzez zapisy planu stworzone zostaną narzędzia prawne umożliwiające realizację planowanej inwestycji.

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

3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego wskazano w §7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – wskazano w §19-21 uchwały.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego wskazano w §7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu wskazano w §8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – wskazano w §19-21 uchwały.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszar Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski.

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

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz kształtowania krajobrazu.

§12 zawiera ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Z uwagi na częściową lokalizację inwestycji na gruntach rolnych klas IIIb – zaszła konieczność przeprowadzenia procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych). *Plan przeznaczona na cele nierolnicze i nieleśne 0,6124 ha gruntów rolnych, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia XXX r. znak XXX.*

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach planu występuje stanowisko archeologiczne: Strzeżenice, stanowisko 16, AZP 13-20/35, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych. W planie wyznaczono strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „W III”.

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

Z uwagi na charakter projektowanego przeznaczenia nie ustala się liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Obszar opracowania obejmuje jedną działkę ewidencyjną własności Skarbu Państwa.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją

Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną. Teren objęty planem miejscowym nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

W planie określono granicę terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jaką jest budowa stacji transformatorowej 110/15 kV GPZ Mielno wraz z dwutorową linią napowietrzno-kablową 110 kV.

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określono w §16 uchwały.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Będzino na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Będzino w części obrębu geodezyjnego Strzeżenice, w granicach określonych Uchwałą Nr XI/89/19 Rady Gminy w Będzinie z dnia 26 września 2019 r. Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Będzino, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, a także w prasie lokalnej. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W odpowiedzi nie wpłynęły żadne wnioski.

Wójt obwieścił/ogłosił o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Obwieszczenie znalazło się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu i miejscowości Strzeżenice oraz na stronie internetowej BIP Urzędu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.08.2020 r. do 18.09.2020 r. W trakcie wyłożenia, w dniu XXX r. o godz. XXX w siedzibie Urzędu Gminy odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu. Na dyskusji publicznej XXX mieszkańcy. Termin na składanie uwag upłynął XXX r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej i elektronicznej, o czym była mowa w ogłoszeniach/obwieszczeniach. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono/nie wniesiono uwag.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określono w §16 uchwały.

3.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Wójt po obwieszczeniu/ogłoszeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. *Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu XXX uwag.* Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**,
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**.

Na terenie oznaczonym symbolem R ustalono zakaz realizacji zabudowy z wyjątkiem infrastruktury technicznej. Tereny oznaczone symbolem E stanowią tereny pod infrastrukturą techniczną związaną z lokalizacją stacji transformatorowej 110/15 kV GPZ Mielno oraz dwutorowej linii napowietrzno-kablową 110 kV. W planie miejscowym nie wyznaczono terenów przeznaczonych pod zabudowę inną niż wyżej wymieniona.

4 Uzasadnienie dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalonych w uchwale

Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego.

W uchwale wskazano, że w granicach planu nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar objęty opracowaniem stanowi jedną działkę ewidencyjną. Przedmiotowych przepisów nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne. W planie miejscowym nie wyznaczono funkcji związanych z zabudową inną niż zabudowa infrastruktury technicznej.

5 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analiza wykonywana na podstawie art. 32 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest w trakcie opracowywania.

6 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Urząd Gminy Będzino z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.