

## UZASADNIENIE

do Uchwały 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 11 września 2020 r., znak: SZ.tr.602.116.2020,

przeznaczającą na cele nierolnicze 0,6124 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 XLIV/271/21 Rady Gminy w Będzinie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 ładu 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 – Obszaru 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 11 września 2020 r., znak SZ.tr.602.116.2020.

### **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 określone 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 2 września 2020 r. o godz. 15:00 w siedzibie Gminnego Ośrodka Kultury w Będzinie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu. Na dyskusję przybyły zainteresowane osoby – co odnotowano w protokole. Termin na składanie uwag upłynął 2 października 2020 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej i elektronicznej, o czym była mowa w ogłoszeniach

i obwieszczeniach. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono żadnych 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 nie wniesiono 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**

Ostatnia Analiza wykonywana na podstawie art. 32 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przyjęta Uchwałą Nr XII/110/07 Rady Gminy w Będzinie z dnia 22 listopada 2007 r. w sprawie przyjęcia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Będzino oraz aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Będzino i planów miejscowych. Przystąpienie do sporządzenia planu w 2019 r. miało na celu stworzenie instrumentów pranych do przeprowadzenia planowanej inwestycji, jaką jest realizacja stacji transformatorowej 110/15 kV GPZ Mielno oraz linii elektroenergetycznej 110 kV – z uwagi na przedział czasowy w Analizie nie odniesiono się do tego obszaru. Ponadto, w granicach opracowania planu, do czasu uchwalenia, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie Studium – plan jest zgodny z jego ustaleniami. Jednocześnie z procedurą miejscowego planu przeprowadzano procedurę zmiany Studium polegającą również na wprowadzeniu do polityki przestrzennej zapisów na temat planowanej inwestycji celu publicznego dotyczącej budowy stacji transformatorowej 110/15 kV GPZ Mielno wraz z dwutorową linią napowietrzno-kablową 110 kV. Ostatnią zmianę Studium uchwalono Uchwałą nr XLIV/271/21 Rady Gminy w Będzinie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będzino.

## **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.