

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Gminy Rewal z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego w rejonie skrzyżowania ul. Trzebiatowskiej z drogą wojewódzką nr 102 – etap 1

(fragmenty oznaczone kursywą mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego w rejonie skrzyżowania ul. Trzebiatowskiej z drogą wojewódzką nr 102, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/145/20 Rady Gminy Rewal z dnia 4 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego w rejonie skrzyżowania ul. Trzebiatowskiej z drogą wojewódzką nr 102.

W związku z Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o niewyrażeniu zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w granicach klasoużytku RIIIb, podjęto decyzję o podziale procedury planistycznej na 2 etapy.

Dalszej procedurze planistycznej – wyłożeniu do publicznego wglądu, podlega 1 etap opracowania, o sumarycznej powierzchni 13,3 ha.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 - tekst jedn. z późn. zm.), opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Rewal do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Niechorzu, w rejonie skrzyżowania ul. Trzebiatowskiej z drogą wojewódzką nr 102, jest:

- wprowadzanie ustaleń które pozwolą na zagospodarowanie gospodarcze terenów inwestycyjnych,
- lokalizacja centrum obsługi podróżnych, w tym stacji paliw, usług gastronomicznych, myjni samoobsługowej, myjni automatycznej, usług towarzyszących, handlu, parkingu dla autobusów, kamperów, samochodów osobowych i ciężarowych, stacji ładowania samochodów elektrycznych, miejscu rekreacji podróżnych i placu zabaw dla dzieci, które stanowić będzie znaczące uzupełnienie oferty usługowej dla gości i mieszkańców Gminy Rewal.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do powstania zabudowy w sposób zrównoważony oraz korzystny w kontekście kształtowania ładu przestrzennego.

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

1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów potencjalnej zabudowy, w terenach gdzie zabudowa została dopuszczona, przy czym uwzględniono ustalenia istniejących, obowiązujących dokumentów planistycznych i

decyzji administracyjnych. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę usługową i produkcyjno-usługową, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc. Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – dopuszczając zabudowę usługową i produkcyjno-usługową, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do lokalnych cech krajobrazu oraz obiektów istniejących w sąsiedztwie, m.in. ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz materiały i kolorystykę elewacji oraz dachów. Parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszego planu, uwzględniają parametry ustalone w decyzjach administracyjnych oraz obowiązujących planach miejscowych dla terenów o tych samych lub podobnych funkcjach. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów ograniczają gabaryty zabudowy, dzięki czemu plan nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego gminy;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; w obszarze objętym planem ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej. Dla części obszaru objętego opracowaniem konieczne było przygotowanie wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (klasoużytek „RIIIb”). Zgody takiej nie uzyskano, dlatego część terenu opracowania została wydzielona jako etap 2 opracowania; pozostałe grunty posiadają klasoużytek „RIVa”, „RIVb”, „RV”, „LV” i nie są objęte ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca parkingowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);
- d. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jej zasięgu m.in. ze względu na umożliwienie realizacji zabudowy na terenach dotychczas wykorzystywanych częściowo na cele rolnicze oraz niezagospodarowane;
- e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter nie wpłynie on negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa; Wymaganie zostanie spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;
- g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – na obszarze objętym planem dopuszczona jest realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, również sieci szerokopasmowych,
- h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego

- zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
 - j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

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.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

W trakcie procedury planistycznej na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęły 3 wnioski od właścicieli terenów. Jeden wniosek dotyczył nieruchomości zlokalizowanej poza obszarem opracowania. Pozostałe dwa wnioski zostały rozpatrzone częściowo pozytywnie, nie wszystkie wnioskowane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu. Wnioski oraz uwagi do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

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. poz. 1612, z 2005 r. poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), 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.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

ad. 1. Plan dąży do zminimalizowania transportochłonności poprzez wyznaczenie niezbędnych fragmentów dróg ciągów pieszo-rowerowych.

ad. 2. W planie nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, została jedynie dopuszczona jako przeznaczenie uzupełniające funkcja mieszkaniowa o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m².

ad. 3. 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.

ad. 4. Plan miejscowy przewiduje zabudowę na obszarach charakteryzujących się bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz w znacznym stopniu wyposażonym w infrastrukturę techniczną, adekwatnych dla planowanej zabudowy. Położenie terenu przy węźle komunikacyjnym predestynuje go do lokalizacji tego rodzaju funkcji i realizacji planowanej inwestycji.

B. Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Rewal przyjęła uchwałę Nr LXV/452/10 z dnia 29 października 2010 r. w sprawie oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal. W związku ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz zmianą stanu prawnego, stwierdza częściowy brak aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Rewal Nr LVI/389/2010 z dnia 26 marca 2010 r. w sprawie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal. Analiza, co prawda nie wskazywała na potrzebę realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niemniej jednak ze względu na potrzeby oraz złożone wnioski, które ujawniły się po przyjęciu analizy przez Radę Gminy Rewal, konieczne było pracowanie planu miejscowego

C. Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w dłuższej perspektywie w sposób umiarkowanie korzystny na dochody gminy dzięki wpływom z podatku od nieruchomości oraz renty planistycznej.

Zgodnie z wymaganiami 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 - tekst jednolity z późn. zm.), została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego w rejonie skrzyżowania ul. Trzebiatowskiej z drogą wojewódzką nr 102, na środowisko:

- uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gryficach;
- projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania;
- *projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 listopada 2023 r. do 24 listopada r. W dniu 17 listopada 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do 8 grudnia 2023 r., złożono ... uwag/nie złożono uwag do projektu zmiany planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

- rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- rozstrzygnięcie Rady Gminy Rewal o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Rewal uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego w rejonie skrzyżowania ul. Trzebiatowskiej z drogą wojewódzką nr 102, jest uzasadnione.