

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr ..... Rady Gminy Rewal z dnia .....**  
**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową**  
*(fragменты oznaczone kursywą mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)*

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/144/20 Rady Gminy Rewal z dnia 4 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową.

W obszarze zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal, w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową, przyjęty uchwałą Rady Gminy Rewal nr XLIII/312/02 z dnia 16 sierpnia 2002 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 - tekst jedn. z późn. zm.), stworzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Gminy Rewal do uchwalenia. Przedmiotową zmianę planu miejscowego 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 terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Niechorzu, pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową jest:

- dopuszczenie lokalizacji trzeciej kondygnacji nadziemnej,
- ustalenie wysokości kalenicy do 9,00 dla zabudowy do dwóch kondygnacji i wysokości kalenicy do 12,00 m dla zabudowy do trzech kondygnacji,
- dopuszczenie wykonania dachów płaskich oraz innych pokryć dachu i ich kolorów,
- zwiększenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w przypadku budowy basenów kąpielowych i usług odnowy biologicznej,
- likwidacja obowiązku lokalizacji usług w parterach budynków,
- likwidacja zakazu zabudowy towarzyszącej na działkach mieszkaniowej zabudowy szeregowej,
- dopuszczenie funkcji campingu samochodowego

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 jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę 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 – projektowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługowa oraz usług turystycznych, znajduje się sąsiedztwie skupisk zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszego planu, uwzględniają parametry ustalone w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. W terenach, w których dotychczasowych planach miejscowych nie była dopuszczona zabudowa 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. Obszar planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - grunty objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia, w procedurze obowiązującego planu miejscowego; 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 bardziej elastyczne zapisy w zakresie parametrów zabudowy oraz wprowadzenie korekt istniejących ustaleń zgodnie z częścią wniosków właścicieli nieruchomości;
- 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 oraz terenów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym;
- 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 przedmiotowej zmiany 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 zmiany 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 wpłynęło 16 wniosków od właścicieli terenów. Wnioski zostały rozpatrzone częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie (szczegółowe uzasadnienia przedstawiono w tabeli Wykaz wniosków).

Zarówno projekt zmiany planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu. Wnioski oraz uwagi do przedmiotowej zmiany 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 ład 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 dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi – oprócz wyznaczonych w obowiązujących planie miejscowym, nie wyznacza się nowych dróg, zrezygnowano z dwóch ciągów pieszo-rowerowych zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości.

ad. 2. W planie nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, jedynie uwzględnia i sankcjonuje istniejące i wyznaczone w obowiązujących planie miejscowym tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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 o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną, adekwatnych dla nowej i planowanej zabudowy.

### **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.

### **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 2020 r., poz. 283 - tekst jednolity z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal w obrębie Niechorze, terenu położonego pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową, 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 26 października 2021 r. do 16 listopada 2021 r. W dniu 15 listopada 2021 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 2021 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 pomiędzy ul. Klifową, a kolejką wąskotorową, jest uzasadnione.