

Uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Cetyń, Poborowo, Starkowo

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Cetyń, Poborowo, Starkowo uchwalonego uchwałą nr 76/XIII/2012 Rady Gminy Trzebielino z dnia 15 lutego 2012r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2012r. poz. 1454) zmienionego Uchwałą Nr 201/XXXIII/2014 Rady Gminy Trzebielino z dnia 29 stycznia 2014r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 2014r. poz. 1062).

Opracowaniem planu miejscowego, objęty jest fragment terenu, położony w sąsiedztwie wsi Cetyń, obejmujący działkę ewidencyjną nr 13/3, obręb Cetyń, gmina Trzebielino, powiat bytowski, województwo pomorskie.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych, w szczególności budynków inwentarskich do chowu trzody chlewnej z silosami paszowymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Rada Gminy Trzebielino przystąpiła do opracowania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778, z późn. zm.); podjęła Uchwałę Nr 134/XX/2016 dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Cetyń, Poborowo, Starkowo.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino, uchwalonym Uchwałą Nr 135/XXI/2016 Rady Gminy Trzebielino z dnia 31 sierpnia 2016 r. teren objęty opracowaniem znajduje się na obszarze łąk, pól uprawnych, pastwisk i nieużytków. Wnioskowany teren znajduje się w obszarach rozwoju zabudowy i przekształceń istniejącego zainwestowania - obszarach rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kV w strefie ochronnej elektrowni wiatrowych. Planowana inwestycja nie koliduje z warunkami określonymi dla tej strefy

Dla terenu opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w celu lokalizacji zespołu elektrowni wiatrowych (uchwalony uchwałą nr 76/XIII/2012 Rady Gminy Trzebielino z dnia 15 lutego 2012r. zmieniony Uchwałą Nr 201/XXXIII/2014 Rady Gminy Trzebielino z dnia 29 stycznia 2014r.), który zmieni się w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w §10 uchwały.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody; na

terenie objętym planem nie występują elementy stanowiące składowe krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony.

W obszarze objętym planem miejscowym nie występuje żadna zabudowa, a ustaleniami planu dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków hodowlanych,
- b) budowli rolniczych,
- c) budynków magazynowych, wiat, placów składowych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- d) budynków usługowych pomocniczych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, w szczególności z zakresu administracji i obsługi socjalno bytowej,
- e) zabudowy gospodarczej towarzyszącej,
- f) dojazdów i dojazdów, placów manewrowych oraz miejsc postojowych,
- g) obiektów infrastruktury technicznej.

Zmiany krajobrazowe postrzegane z otoczenia obszaru opracowania będą miały ograniczony zakres przestrzenny ze względu na położenie terenu poza obszarem zwartej zabudowy wsi.

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

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

Na obszarze opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszar objęty planem nie jest położony w granicach systemu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Teren objęty planem to fragment gruntów rolnych wykorzystywanych jako uprawy polowe. Na analizowanym obszarze nie stwierdzono obecności siedlisk oraz gatunków roślin i dziko występujących grzybów objętych ochroną gatunkową oraz gatunków znajdujących się na listach programu Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz wymienionych w Załączniku I ani gatunków roślin wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej.

W obszarze planu występują obecnie grunty orne klasy bonitacyjnej RIVa. W wyniku realizacji planowanych przedsięwzięć nastąpi całkowite przekształcenie aktualnej pokrywy ziemi, nieodwracalne zmiany w szacie roślinnej spowodowane likwidacją zbiorowisk antropogenicznych. Część pokrywy glebowej oraz istniejącej roślinności zostanie wykorzystana zgodnie ze swoimi wartościami produkcyjnymi. Mogą one zostać przeznaczone pod zielenią urządzone przy obiektach w ramach projektowanej powierzchni biologicznie czynnej terenu.

Przekształcenia i zmiany w pokrywie glebowej oraz stopniowe ograniczanie rolniczego wykorzystania terenów włączonych w granice analizowane planu nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań także na obiekty chronione, gatunki i siedliska przyrodnicze, obszarów Natura 2000 oraz inne tereny objęte ochroną prawną (Rezerwat przyrody „Zielin Miasteczki” czy Park Krajobrazowy Dolina Słupi),.

Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagać zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, gdyż w jego granicach nie występują tereny leśne.

Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagać także zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż grunty pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej stanowią grunty rolne.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, nie jest on objęty strefami ochrony konserwatorskiej i nie występują na nim obszary ochrony archeologicznej, nie występują również dobra materialne.

Prognozuje się, że realizacja planowanego zagospodarowania terenów włączonych w granice planu nie będzie źródłem jakichkolwiek oddziaływań na dobra materialne.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

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

Planowane do realizacji zamierzenie inwestycyjne polega na budowie obiektów z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych wraz z budowlami rolniczymi i niezbędną infrastrukturą. Plan miejscowy zawiera szereg zapisów, które mają na celu wytworzenie nie tylko odpowiedniego standardu zamieszkiwania ale także kompleksową ochronę zdrowia przyszłych mieszkańców. Zapisy te dotyczą m.in.: gospodarki wodno-ściekowej, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą, unieszkodliwiania odpadów, powierzchni biologicznie czynnej czy zasad zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy. Przestrzeganie w. wym. zasad pozwoli na zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Lokalizacja planowanej inwestycji w znacznej odległości od obszarów zwartej zabudowy wsi (ok. 1400m od m. Cetyń i ok. 1200m od m. Kołczygłówek) zabezpiecza mieszkańców tych miejscowości przed ewentualnym negatywnym wpływem planowanego przedsięwzięcia. Analizowany obszar nie został włączony do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Ustalone przeznaczenie terenu nie wymaga określenia minimalnych wskaźników miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Aktualne walory ekonomiczne przestrzeni stanowiących grunty rolne są przeciętne, grunty te są wykorzystywane gospodarczo, jako uprawy polowe. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanej inwestycji - obiektów z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych wraz z budowlami rolniczymi i niezbędną infrastrukturą, przyczyni się do wykorzystania i wzrostu wartości nieruchomości. Przedmiotowy temat został przeanalizowany szczegółowo w „*Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu może spowodować wzrost dochodów gminy.

2.7. Prawo własności

W obszarze opracowania występuje własność prywatna osoby fizycznej.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu dotyczy zagadnień o zasięgu lokalnym.

Plan miejscowy nie dotyczy możliwości inwestycji celu publicznego o zasięgu ponadlokalnym. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za

ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania w §10 uchwały.

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

Plan miejscowy, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Trzebielino, na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej sporządzania planu miejscowego, zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, tj.:

- dnia 18 lipca 2016r. Wójt Gminy Trzebielino ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz przesłał ogłoszenie sołtysowi wsi Cetyń, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie, wyznaczając termin składania wniosków do dnia 18 sierpnia 2016r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od podmiotów prywatnych
- projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 stycznia 2017r. do 13 lutego 2017r. w siedzibie Gminy Trzebielino, pokój nr 6, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przesłano ogłoszenie sołtysowi wsi Cetyń, celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń w sołectwie a także na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu został wyznaczony termin dyskusji publicznej 7 lutego 2017r. w Urzędzie Gminy Trzebielino, sala posiedzeń, w dyskusji publicznej uczestniczyły 2 osoby, nie zabrano głosów w dyskusji.
- w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono termin składania uwag – do dnia 27 lutego 2017r. w terminie wyznaczonym przez Wójta Gminy Trzebielino każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi; uwagi mogą być składane na piśmie, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym; w ww. terminie wpłynęła jedna uwaga, którą Wójt Gminy uwzględnił w projekcie planu przedkładanym Radzie Gminy do uchwalenia.

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Ze względu na specyfikę obszaru opracowania i cel regulacji planistycznej, zagadnienie to ma znaczenie marginalne –

w granicach planu nie ustala się nowych przeznaczeń terenów związanych z zamieszkaniem ludności, np. mieszkaniowych czy mieszkaniowo-usługowych i nie ma możliwości budowy także takich obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu w granicach opracowania.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przeznaczenie terenu i umożliwienie realizacji inwestycji - obiektów z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych wraz z budowlami rolniczymi i niezbędną infrastrukturą realizowane było na wniosek potencjalnego inwestora przedsięwzięcia.

W toku projektowania analizowane były predyspozycje funkcjonalne i przestrzenne obszaru opracowania oraz oceniane różne aspekty oddziaływania inwestycji przewidywanej ustaleniami planu miejscowego. Lokalizacja planowanej inwestycji w znacznej odległości od obszarów zwartej zabudowy wsi (ok. 1400m od m. Cetyń i ok. 1200m od m. Kołczygłówek) zabezpiecza mieszkańców tych miejscowości przed ewentualnym negatywnym wpływem planowanego przedsięwzięcia.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone w §10 uchwały.

Podstawowym celem planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację obiektów z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych. Realizacja ustaleń planu spowoduje wykorzystanie gruntów rolnych w specjalistyczny sposób.

W związku z tym, iż w obszarze planu przewiduje się jeden kierunek wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni (budowa obiektu hodowli trzody chlewnej) oraz w związku z faktem, iż przedmiotowy plan miejscowy stanowi jedynie niewielki fragment gminy, nie występują przesłanki do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy. Ponadto planowana inwestycja nie zmienia dotychczasowego rolniczego użytkowania terenu, gdyż grunty pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej stanowią grunty rolne.

3. 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

Wójt Gminy Trzebielino nie dokonywał dotychczas analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Rada Gminy Trzebielino nie podejmowała dotychczas uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebielino, ani planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Trzebielino.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" (listopad 2016 r) wykazała iż:

- Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg - inwestycji należących do zadań własnych Gminy.

- Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje kosztów wykupu gruntów na cele publiczne, nie wywoła również skutków, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
- Uchwalenie planu miejscowego może spowodować wpływy z opłaty planistycznej.
- Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z możliwością pozyskania dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z możliwością naliczenia i pobrania opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości.
- Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych, ale może spowodować koszty sporządzenia wycen nieruchomości.

Analizy i prognozy wykazały, iż można się spodziewać w okresie 5 lat (okres prognozowany) dochodów znacznie wyższych niż wydatki

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.). Wójt Gminy Trzebielino w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania (nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych),
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi, po czym je rozstrzygnął,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Trzebielino projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.