Uzasadnienie

do Uchwały Nr XLII/417/22

Rady Gminy Dolice

z dnia 7 lipca 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek w części obrębu Dolice zainicjowany został uchwałą nr XI/119/19 Rady Gminy Dolice z dnia 19 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Celem sporządzenia planu było przeznaczenie terenu pod rozwój budownictwa mieszkaniowego i usługowego wraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

Przedmiotowy plan zgodny jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice, przyjętym uchwałą Nr XXXI/180/2002 Rady Gminy Dolice z dnia 27 września 2002 roku, zmienionego uchwałą Nr XXXV/368/2010 Rady Gminy Dolice z dnia 3 listopada 2010 r., uchwałą Nr XXIII/117/2012 Rady Gminy Dolice z dnia 2 lutego 2012 oraz uchwałą nr XXIX/256/13 Rady Gminy w Dolicach z dnia 29 października 2013 roku. Ujednolicone ustalenia Studium wskazują obszar planu jako „strefa rozwoju funkcji osadniczych: mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa”.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej zwanym „upzp”).**

**1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:**

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały zawarte w §5 uchwały.

Planowane zagospodarowanie terenu będzie miało znikomy wpływ na istniejący krajobraz miejscowości Dolice, ponieważ część terenu objętego planem oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo obecnie jest już przekształcone na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wszelkie uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe oraz związane z ochroną dziedzictwa kulturowego zostały uwzględnione w treści planu. Wprowadzone ustalenia dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zasady ładu przestrzennego.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe charakteryzują się przeciętnymi warunkami dla współczesnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty oraz panoramy widokowe, które należałoby chronić. Brak również charakterystycznych historycznych elementów zabudowy lub zagospodarowania terenu, które mogłyby być świadomie powtarzane, jako charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego.

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

Obszar planu znajduje się poza granicami strefy ochronnej ujęcia wódy powierzchniowych oraz poza formami ochrony przyrody i krajobrazu, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania położony jest częściowo na gruntach rolnych klasy III, IV, V i VI,
w związku z czym występiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją DN.tr.602.196.2021 z dnia 06. kwietnia 2022 roku wydał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych o powierzchni 9,7939 ha wchodzących w skład **RIIIa** (2,4604 ha) **i RIIIb** (7,3335 ha)

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występują tereny , które zostały objęte ochroną ustaleniami planu w tym zakresie w §6 uchwały.

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

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze miejscowości Dolice, który jest już przekształcony antropogenicznie – zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Rozszerzenie istniejącej struktury nastąpi w granicach jednostki osadniczej miejscowości, co pozwoli w optymalny sposób wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni, bez zbędnego rozprzestrzeniania się zabudowy.

7) Prawo własności

Nieruchomości na obszarze objętym planem stanowią własność osób fizycznych, skarbu państwa i gminy.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

9) Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu występują obszary, które mogą lub powinny zostać zachowane jako tereny ogólnodostępne i ustalenia planu wskazują tereny ogólnodostępne w tym działki będące własnością gminy Dolice. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 2

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w części obrębu Dolice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko   był wykłady do publicznego wglądu cztery razy.

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 15.10.2021 do 16.11.2021. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniu w projekcie planu, odbyła się 04.11.2021 roku, a termin składania uwag wyznaczono do dnia 03.12.2021

W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi od dziewięciu zainteresowanych stron. Szczegółowy wykaz uwag znajduje się w dokumentacji formalno-prawnej. Uwagi te zostały w całości uwzględnione.

W wyniku wprowadzonych zmian w projekcie planu, ponownie wyłożono całą dokumentację planistyczną do publicznego wglądu

Drugie wyłożenie nastąpiło w dniach od 04.02.2022 do 24.02.2022r. , a dyskusja publiczna odbyła się 18.02.2022 roku , termin składania uwag wyznaczono do dnia 11.03.2022 r. **Powtórne wyłożenie projektu planu miejscowego dotyczyło  zagospodarowania działek ewidencyjnych nr : 298, 299/1, 299/2, 300/2, 301/7, 305, 325, 381, 404/3, 410/4, 411, 973/5 oraz 1264/4 obr. Dolice gm. Dolice.** W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi od zainteresowanych stron. Szczegółowy wykaz uwag znajduje się w dokumentacji formalno-prawnej. Uwagi te zostały w całości uwzględnione

Trzecie wyłożenie projektu planu miejscowego wraz prognozą do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 01.04.2022r. do 25.04.2022r. Dyskusja publiczna odbyła się 11.04.2022 roku, a termin składania uwag wyznaczono do dnia 13.05.2022 roku. **Powtórne wyłożenie projektu planu miejscowego dotyczyło w zakresie zagospodarowania następujących działek ewidencyjnych: 411, 412 oraz 404/3 obr. Dolice gm. Dolice.** W wyznaczonym ustawowo terminie tj w dniu 12 maja 2022 roku wpłynęła jedna uwaga od zainteresowanej strony i dotyczyła projektu zagospodarowania działek nr 1257/3 i 1257/6 w obrębie Dolice gmina Dolice.

Uwaga dotyczyła m.in.:

1. wykreślenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Pyrzyckiej jako kontynuację linii wyznaczonej dla terenów sąsiednich oraz kolejnych nieruchomości wzdłuż ulicy oraz zmienić definicję tej linii,
2. doprecyzowania zasady wyznaczenia powierzchni sprzedaży dla terenu 4U,
3. zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki do 5% odnosząc się do powierzchni działki budowlanej lub 10% dla całego terenu inwestycji,
4. wyznaczenia 1 miejsce postojowego w oparciu o każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego.

Z punktu widzenia formalnego złożona uwaga dotyczyła terenu nie objętego zakresem przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą, niemniej biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio sąsiadujących ww. działkami i mając na uwadze interes prawny osób trzecich, Wójt Gminy Dolice postanowił w części uwzględnić złożone uwagi i skorygować projekt planu.

W wyniku wprowadzonych zmian wynikających m.in. ze zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja DN.tr.602.196.2021 z dnia 06. Kwietnia 2022 roku na zmianę przeznaczenia na cele nierolne gruntów rolnych, ponownie wyłożono całą dokumentację planistyczną do publicznego wglądu.

Czwarte wyłożenie planu miejscowego do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od 27 maja 2022 do 17.06.2022. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 30.05.2022 roku , termin składania uwag określono do dnia 01.07.2022 r. **Powtórne wyłożenie projektu planu miejscowego dotyczyło w zakresie następujących działek ewidencyjnych: 436/3, 388, 366, 353/1, 361 oraz 1257/3 i 1257/6  obr. Dolice gm. Dolice.**

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która dotyczy ustaleń zagospodarowania przestrzennego działki 411 obr Dolice. Uwaga dotyczy sprzeciwu właściciela działki zmiany przeznaczenie części działki nr 411 na pas drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL. Biorąc pod uwagę powyższe oraz interes społeczny w tym możliwości wyznaczenia drogi KDL w obszarze objętym planem miejscowym i docelowy sposób zagospodarowania działki 411, rada Gminy postanowiła odrzucić uwagę w całości.

**2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**

1) uwzględniony został 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 poprzez analizę stanu władania, rozpatrzenie wniosków osób fizycznych oraz organów, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz rozważeniem lokalizacji terenów ogólnodostępnych;

2) uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

**3. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:**

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem położony jest w obrębie istniejącej jednostki osadniczej i w części jest to obszar już zainwestowany. Przez obszar objęty planem przebiegają drogi publiczne i wewnętrzne, a na granicy opracowania planu droga gminna łącząca się z drogą wojewódzką i powiatową, dzięki którym obszar planu jest skomunikowany z miastem Szczecin i Stargard oraz centrum gminy gdzie znajdują się organa administracji lokalnej oraz usługami publicznymi w tym szkoła publiczna , ośrodek zdrowia, poczta apteka itp. oraz pozostałą częścią gminy, w tym z jej centralną częścią o funkcji usługowej i administracyjnej;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar planu graniczy z główną drogą gminy ulicą Pyrzycką, na której kursują linie autobusowe relacji Szczecin – Stargard, Suchań-Pyrzyce;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych
i rowerzystów poprzez ustalenie obowiązku realizacji chodników w liniach rozgraniczających dróg. Drogi wewnętrzne są przeznaczone do ruchu ograniczonego dla właścicieli posesji
i jej charakter umożliwia bezkolizyjny ruch pieszy i rowerowy;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: 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, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej jednostki osadniczej; ustalone w planie przeznaczenie terenu jest kontynuacją istniejącego zagospodarowania w centralnej części obszaru objętego planem – zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

**4. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp**

Gmina Dolice nie posiada analizy dotyczące oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, nie mniej przy podjęciu uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego, przeanalizowano aktualność zapisów studium oraz planów miejscowych, których obszar sąsiaduje z przedmiotowym terenem.

Planowane inwestycje zawarte w ustaleniach planu miejscowego są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolice, przyjętym uchwałą Nr XXXI/180/2002 Rady Gminy Dolice z dnia 27 września 2002 roku, zmienionego uchwałą Nr XXXV/368/2010 Rady Gminy Dolice z dnia 3 listopada 2010 r., uchwałą Nr XXIII/117/2012 Rady Gminy Dolice z dnia 2 lutego 2012 oraz uchwałą nr XXIX/256/13 Rady Gminy w Dolicach z dnia 29 października 2013 roku.

**5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczeniu terenów w miejscowości Dolice na cele rozwoju budownictwa mieszkaniowego wraz infrastrukturą techniczną, będzie mieć wpływ na finanse Gminy. Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Realizacja ustaleń planu niesie za sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym budowa publicznych dróg gminnych klasy lokalnej oraz dojazdowej i sieci uzbrojenia podziemnego w zakresie inwestycji wodno-kanalizacyjnych wraz z odpowiednimi obiektami nadziemnymi w zależności od przyjętych rozwiązań. Projekt planu przewiduje poszerzenia działek drogowych do odpowiednich parametrów, a w części wyznaczenie i wybudowanie nowych odcinków dróg. Realizacja ustaleń planu może przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków realizowanych w ramach planowanych inwestycji.