

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Cewice
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cewice I

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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Cewice I.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/206/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cewice I.

Miejscowy plan obejmuje tereny położone w północnej części obrębu geodezyjnego Cewice, zlokalizowane m. in. przy drodze wojewódzkiej nr 212 (ul. Wincentego Witosa) oraz drogach powiatowych nr 1324G (ul. Zielona) i 1326G (ul. Wichrowa). Łączna powierzchnia terenów objętych planem wynosi około 10,5 ha.

Część terenów położona jest pośród zwartej zabudowy miejscowości Cewice. Kilka z nich jest już zagospodarowanych budynkami gospodarczymi i handlowymi. Większość terenów jest jeszcze niezainwestowana.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXXIV/377/2018 Rady Gminy Cewice z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cewice w gminie Cewice (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2 października 2018 r. poz. 3716).

Celem opracowania planu było umożliwienie rozwoju m. in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MN,U**,
- teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**,
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**,
- teren komunikacji autobusowej, oznaczonym symbolem **KA**,
- teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie	Przeznaczenie terenu w projektowanym miejscowym planie
D.20.R – tereny rolnicze	1MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
D.20.R – tereny rolnicze	2RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
B.8.MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	3U – teren zabudowy usługowej
A.13.UO,ZP – tereny usług oświaty i zieleni urządzonej	4U – teren zabudowy usługowej
B.36.ZP – tereny zieleni urządzonej	5RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
D.21.R – tereny rolnicze	6RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
B.8.MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	7KA – teren komunikacji autobusowej
D.21.R – tereny rolnicze	8KDW – teren drogi wewnętrznej

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice przyjętego uchwałą Nr XVIII/165/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 18 czerwca 2020 roku. Zgodnie z ustaleniami Studium tereny objęte opracowaniem planu zlokalizowane są w *strefie centralno-gospodarczej „A”*, która jest podzielona na obszary funkcjonalno-przestrzenne o charakterze inwestycyjnym lub przyrodniczym. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN,U, 3U, 4U oraz 7KA wyznaczono *obszar inwestycyjny – osadniczy (A.M1, A.M2)*. Dla pozostałych terenów w Studium wskazano *obszar przyrodniczy – upraw polowych*.

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

3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – wskazano w Rozdziale 3 uchwały w pkt 4 kart terenów.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – wskazano w Rozdziale 3 uchwały w pkt 4 kart terenów. Projekt w pkt 5 kart terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

Projekt miejscowego planu w Rozdziale 3 uchwały w pkt 5 kart terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Tereny objęte opracowaniem planu zlokalizowane są w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka. Na terenie oznaczonym symbolem 4U występują pomniki przyrody objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach opracowania miejscowego planu nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne Ls, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt miejscowego planu w Rozdziale 3 uchwały w pkt 7 kart terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie oznaczonym symbolem 4U zlokalizowany jest zabytkowy budynek, dla którego ustalono zasady ochrony.

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

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Straż Graniczna (jako właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

W pkt 10 kart terenów odniesiono się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach planu.

W miejscowym planie ustalono, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 7KA. Wskazano, że *„zagospodarowanie należy kształtować w sposób dostosowany do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.”*

W pkt 13 kart terenów oznaczonych symbolami 1MN,U, 3U, 4U określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzana. 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.

3.7 Prawo własności

Ustalenia miejscowego planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

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.

W granicach miejscowego planu nie występują tereny zamknięte.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

W miejscowym planie wskazano, że teren oznaczony symbolem 7KA stanowi przestrzeń publiczną. Zagospodarowanie na ww. obszarze „*należy kształtować w sposób dostosowany do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

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

Projekt miejscowego planu w pkt 13 kart terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę telekomunikacyjną z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

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 Cewice na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

We wrześniu 2021 r. obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia planu, w granicach określonych uchwałą Nr XXII/206/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cewice I oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu. Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się w prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Cewice oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości sołeckiej. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do miejscowego planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski mieszkańców.

Pierwszy wniosek dotyczył ustalenia przeznaczenia dla działki o nr 365/2 (obręb Cewice) pod zabudowę zagrodową. Wniosek został uwzględniony. Obszar przeznaczono pod teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM), a także zabezpieczono fragment działki pod teren drogi wewnętrznej (KDW).

Kolejny wniosek dotyczył ustalenia przeznaczenia dla działki o nr 489 (obręb Cewice) pod zabudowę zagrodową. Wniosek został częściowo uwzględniony. Część obszaru w obowiązującym Studium ma wyznaczony kierunek: „A.M2 – obszar osadniczy”. Ten fragment działki w planie

przeznaczono pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U), a pozostałą część pod teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM).

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. 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. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2022 r. do 7 maja 2022 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 25 kwietnia 2022 r. o godz. 16⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. *W dyskusji wziął/wzięli udział mieszkańiec/mieszkańcy.*

Termin na składanie uwag upłynął 21 maja 2022 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. *Wpłynęło uwag/Nie wpłynęły uwagi.*

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt miejscowego planu w pkt 13 kart terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

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

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu wpłynęły dwa wnioski od mieszkańców. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *wniesiono uwagi/nie wniesiono uwag*, które zostały *uwzględnione/nieuwzględnione* przez Wójta. *Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.*

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), 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.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono uchwałą Nr XXII/206/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cewice I.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MN,U**,
- teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**,
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**,
- teren komunikacji autobusowej, oznaczonym symbolem **KA**,
- teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

Na terenie objętym opracowaniem w całości obowiązuje miejscowy plan. Poniższa tabela przedstawia porównanie przeznaczenia w obowiązującym planie oraz projektowanym planie. Nowe tereny pod zabudowę zostały wyznaczone na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie pod „*tereny rolnicze (D.20.R, D.21.R)*” oraz „*tereny zieleni urządzonej (B.36.ZP)*”.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie	Przeznaczenie terenu w projektowanym miejscowym planie
D.20.R – tereny rolnicze	1MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
D.20.R – tereny rolnicze	2RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

B.36.ZP – tereny zieleni urządzonej	5RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
D.21.R – tereny rolnicze	6RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
D.21.R – tereny rolnicze	KDW – teren drogi wewnętrznej

Miejscowy plan obejmuje tereny położone w północnej części obrębu geodezyjnego Cewice. Tereny oznaczone symbolami 3U, 4U, 7KA są już zagospodarowane. Na ww. terenach występują np.: budynek gospodarczy, handlowy oraz zabytkowy budynek. Pozostałe tereny są jeszcze niezainwestowane. Planowane przeznaczenia umożliwią rozwój m. in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

Część terenów położona jest pośród zwartej zabudowy miejscowości Cewice.

Ww. miejscowości funkcjonuje transport zbiorowy. Na terenie oznaczonym symbolem 7KA znajduje się przystanek autobusowy. Tereny położone są m. in. przy drodze wojewódzkiej nr 212 (ul. Wincentego Witosa) oraz drogach powiatowych nr 1324G (ul. Zielona) i 1326G (ul. Wichrowa). W projekcie planu zabezpieczono teren pod drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW. W jej granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

Wszystkie obszary w granicach planu mają dostęp do sieci elektroenergetycznej. Ponadto część terenów ma również dostęp do sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej. Teren oznaczony symbolem MN,U, stanowiący nowy teren pod zabudowę mieszkaniową, ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.

4 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

„Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” została podjęta Uchwałą Nr XVII/149/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 14 maja 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z treścią ww. Analizy obowiązujący miejscowy plan (Uchwała Nr XXXIV/377/2018 Rady Gminy Cewice z dnia 30 sierpnia 2018 r.) jest aktualny. Przystąpienie do sporządzenia planu ma na celu zmianę aktualnych przeznaczeń jak i parametrów oraz umożliwienie realizacji planowanych inwestycji.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w pkt 11 karty terenu oznaczonego symbolem 7KA wskazano, że:

- przedmiotowy teren zalicza się do przestrzeni publicznych,
- „zagospodarowanie należy kształtować w sposób dostosowany do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.”

W pkt 13 kart terenów oznaczonych symbolami 1MN,U, 3U, 4U określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina Cewice z tytułu uchwalenia miejscowego planu jest podany w prognozie skutków finansowych.