

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXXVI/335/2017
Rady Miejskiej w Policach z dnia 28 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej miejscowości Trzeszczyn i Pilchowo pn. „TRZESZCZYN – PILCHOWO”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowany został Uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Miejskiej w Policach z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej miejscowości Trzeszczyn i Pilchowo pn. „TRZESZCZYN – PILCHOWO”, zmienionej Uchwałą Nr XVI/157/2016 Rady Miejskiej w Policach z dnia 23 lutego 2016 r. oraz Uchwałą Nr XXIII/228/2016 Rady Miejskiej w Policach z dnia 25 października 2016 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej miejscowości Trzeszczyn i Pilchowo pn. „TRZESZCZYN – PILCHOWO”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z:

- ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianą),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późniejszymi zmianami),
- ustawą 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 2017 r. poz. 1405 ze zmianą),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 58,72 ha:

- 1) Obszar A – położony w miejscowości Trzeszczyn, na północ od ul.Kościuszki, wzdłuż projektowanych poza obszarem planu dróg gminnych tj. od północy KD.15.D, od wschodu – KD.16.D – o powierzchni 8,83 ha,
- 2) Obszar B – położony w miejscowości Trzeszczyn wzdłuż ulicy Kuźnickiej, powyżej ul.Kościuszki – o powierzchni 12,4 ha,
- 3) Obszar C – położony w miejscowości Trzeszczyn, wzdłuż ciągu ul.Akacyjowej [dawniej ul.Żymierskiego - projektowana poza obszarem planu droga gminna KD.10.L] – o powierzchni 3,01 ha,
- 4) Obszar D – położony w miejscowości Trzeszczyn, u zbiegu dróg lokalnych, tj. na północ od ul.Kościuszki i na wschód od ul. Akacyjowej [dawniej ul.Żymierskiego] – o powierzchni 11,92 ha,
- 5) Obszar E – położony w miejscowości Trzeszczyn, przy ul.Kościuszki – o powierzchni 0,7 ha,
- 6) Obszar F – położony w miejscowości Pilchowo pomiędzy ul.Warszewską, a ul.Wiejską – o powierzchni 17,71 ha,
- 7) Obszar G – położony w miejscowości Pilchowo przy ul.Warszewskiej – o powierzchni 1,97 ha,
- 8) Obszar H – położony w miejscowości Pilchowo przy ul.Wiejskiej – o powierzchni 0,33 ha,

- 9) Obszar I – położony w miejscowości Pilchowo, południowo-wschodnia strona miejscowością Pilchowo na granicy z m.Szczecin – o powierzchni 1,85 ha,

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów o funkcji usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny sportu i rekreacji, zabudowy zagrodowej tereny komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Na obszarze planu obowiązują obecnie plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone uchwałami:

- 1) XLIV/340/01 Rady Miejskiej w Policach z dnia 27 listopada 2001 r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police w części dotyczącej miejscowości: Trzuszczyn, Tatynia, Wieńkowo i Siedlice (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 4 poz. 86)
- 2) XLV/346/01 Rady Miejskiej w Policach z dnia 20 grudnia 2001 r. w sprawie zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Police w części dotyczącej obszaru miejscowości: Pilchowo, Bartoszewo, Żółtew (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 15 poz. 262)
- 3) XXX/239/08 Rady Miejskiej w Policach z dnia 28 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Stara Fabryka” (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 108 poz. 2613).

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

1, W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia - minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, - maksymalnej pow. zabudowy, nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy oraz maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez regulacje zawarte w § 8 i § 9 ustaleń ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych obejmujących: kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenia zawarte w § 9 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Część terenu opracowania znajduje się w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo”, dla której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w korzystaniu z wód oraz użytkowaniu gruntów zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Nr 5/2004 z dnia 30 września 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Pilchowo” w Szczecinie.

Na obszarze planu nie występują tereny leśne i rolnicze, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych i pozostałych gruntów rolnych na cele nieleśne i nierolnicze nastąpiło w procedurze sporządzenia obowiązujących na terenie opracowania planów miejscowych. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie na cele nierolnicze 10,225 ha gruntów rolnych, w tym gruntów klasy bonitacyjnej: RIVb – 1,02 ha, RV – 3,1 ha, RVI – 0,734 ha, łV – 0,535 ha, PsIV – 4,36 ha, PsV – 0,143 ha, PsVI – 0,333 ha.

Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony środowiska przyrodniczego, kształtowania krajobrazu, ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej, terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych.

Obszar planu nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000 i ze względu na duże oddalenie, nie wystąpią oddziaływania, w tym skumulowane na cele ochrony w ich granicach. Strefa zagrożeń procesami masowymi występuje w północnej części obszaru G, w związku z czym winny być podjęte działania zapobiegające erozji gleb - ustalenia zawarte w § 13 pkt 2 tekstu uchwały.

Nie wystąpią negatywne oddziaływania na wody powierzchniowe, podziemne i stosunki wodne.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, ani zabytki oraz dobra kultury współczesnej
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – przez obszar F przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych 220 kV „Pomorzany-Glinki” [220 kV i 110 kV], pas technologiczny o szerokości 50m [w odległości 25m od osi linii w obu kierunkach] - dla obszarów położonych w pasie technologicznym [część obszaru F i H] obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu zawarte w § 14 pkt 1 uchwały. Plan wprowadza również zapisy § 16 ust. 13, regulujące sposób zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Police).
Wartość i walory ekonomiczne tego obszaru znacząco nie wzrosną, ponieważ większość terenów nie zmienia swojego przeznaczenia, a jedynie warunki i wskaźniki realizacji zabudowy.
- 7) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu, ustalenia planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wyłączenia prawa własności.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczają ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowe w § 16 ust. 10 pkt 5.

- 9) potrzeby interesu publicznego – plan wprowadza publiczną drogę lokalną, łączącą ul. Warszawską z ul. Wiejską w Pilchowie, stanowiącą ciągłość układu komunikacji samochodowej i pieszej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszczenia inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych [§ 16 ust. 1], realizacja nowej zabudowa odbywa się w rejonach obszarów obsługiwanych przez istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, natomiast układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej i projektowanej sieci dróg [§ 15].
- 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 - poprzez możliwość składania wniosków zgłoszonych na podstawie:
- art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianą]
 - art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zmianą]

Dodatkowo procedura prac nad projektem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2017 r. do 22 maja 2017 r. W dniu 15 maja 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 12 czerwca 2017 r. wniesiono 11 uwag, z czego trzy nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Polic, ponieważ zmiana kwalifikacji gruntów klasy III na klasę niższą była dopiero w trakcie przygotowywania

O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

W wyniku dokonania nieznacznych korekt projektu miejscowego planu, ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05 lipca 2017 r. do 03 sierpnia 2017 r. W dniu 17 lipca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 24 sierpnia 2017 r. nie wniesiono żadnych uwag.

O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

Zgodnie z wcześniejszym rozstrzygnięciem Burmistrza w sprawie uwzględnienia uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia, że jeżeli procedura przekształcenia gruntów klasy III na klasę niższą nastąpiła w trakcie sporządzania niniejszego planu, uwagi złożone podczas I wyłożenia do publicznego wglądu zostaną rozpatrzone pozytywnie. Tereny działek nr: 305/16 i 312/5, uzyskały zmianę gleboznawczej klasyfikacji gruntów. W związku z tym projekt planu uległ zmianie, stąd po raz trzeci został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2017 r. do 12 października 2017 r. W dniu 02 października 2017 r.

odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 03 listopada 2017 r. wniesiono jedną uwagę, którą Burmistrz Polic rozpatrzył pozytywnie.

O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących, opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko” i „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Police – w części dotyczącej miejscowości Trzeszczyn i Pilchowo pn. „TRZESZCZYN – PILCHOWO”.

Projekt planu miejscowego był przedstawiony i zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

Następnie projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusje publiczne. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowane osoby.

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez wprowadzenie zapisów w § 16 ust.10 w zakresie zaopatrzenie w wodę.

2. 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 - przeanalizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu, ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne tj. przeznaczenie terenów, zasady podziałów na działki, rozwój układu komunikacyjnego, zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.

3. 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 – obszary objęte planem obejmują tereny położone w obszarach zabudowanych lub w ich sąsiedztwie, oparte są na istniejącym układzie komunikacyjnym, który zostaje rozbudowany poprzez realizację drogi lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – planowane zagospodarowanie zapewnia optymalne wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, z wprowadzeniem nowych terenów komunikacyjnych w rejonach, gdzie dróg w obecnie obowiązujących planach nie było;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – planowane ciągi piesze, drogi wewnętrzne oraz nowa droga lokalna stanowią przestrzenie ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie 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 (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – wymóg ten został spełniony, ponieważ projekt planu realizowany jest w obszarze istniejącej zabudowy [jej uzupełnienie] lub w jej sąsiedztwie, posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej.

B. 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.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej w Policach (przyjętego Uchwałą Nr VI/47/2015 z dnia 31 marca 2015 r.) i są zgodne z wynikami analizy, przyjętej Uchwałą XXIX/288/2017 Rady Miejskiej w Policach z dnia 25 kwietnia 2017 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Police oraz planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, która wskazuje między innymi na kontynuację prac nad niniejszym planem.

C. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Police – w części dotyczącej miejscowości Trzeszczyn i Pilchowo pn. „TRZESZCZYN – PILCHOWO”, wykazała, że realizacja tej planu będzie przychodem dla budżetu gminnego. Nowe zapisy tego planu są w części kontynuacją przeznaczeń określonych w planach obecnie obowiązujących.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 powyższej ustawy.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały XXXVI/335/2017 Rady Miejskiej w Policach z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej miejscowości Trzeszczyn i Pilchowo pn. „TRZESZCZYN – PILCHOWO” jest uzasadnione.