

## UZASADNIENIE

*zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Rada Miejska w Policach dnia 25 maja 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXXI/331/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej miejscowości Police pn.: „Powiększenie cmentarza komunalnego”. Następnie dwukrotnie ją zmieniono uchwałami: Nr XLII/431/2022 Rady Miejskiej w Policach z dnia 26 kwietnia 2022 r. zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Powiększenie cmentarza komunalnego” w części dotyczącej poszerzenia zakresu planu oraz zmiany nazwy planu oraz uchwałą Nr LI/497/2022 Rady Miejskiej w Policach z dnia 29 listopada 2022 r. zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Miasto Police i Okolice” w części dotyczącej poszerzenia zakresu planu.

Obszar objęty sporządzanym miejscowym planem łącznie ma powierzchnię ok. 88,20 ha i obejmuje 8 fragmentów gminy oznaczonych literami od A do H:

- obszar A (załącznik nr 1) o powierzchni ok. 12,22 ha położony w Policach u zbiegu ulic Piłsudskiego i Chodkiewicza,
- obszar B (załącznik nr 2) o powierzchni ok. 0,04 ha położony w Policach przy ulicy Wróblewskiego,
- obszar C (załącznik nr 3) o powierzchni ok. 0,67 ha położony w Policach przy ulicach Nadbrzeżnej i Palmowej,
- obszar D (załącznik nr 4) o powierzchni ok. 48,02 ha położony na południowy zachód od Przęsocina,
- obszar E (załącznik nr 5) o powierzchni ok. 1,14 ha położony w Niekłończycy,
- obszar F (załącznik nr 6) o powierzchni ok. 3,03 ha obejmujący polanę śródleśną na południowy wschód od miejscowości Pilchowo,
- obszar G (załącznik nr 7) o powierzchni ok. 1,77 ha położony rejonie ulicy Brzozowej w Trzebieży;
- obszar H (załącznik nr 8) o powierzchni ok. 21,31 ha położony na północ od Leśna Górnego.

Głównym celem opracowania planu jest poprawa warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętego uchwałą Nr VI/47/2015 Rady Miejskiej w Policach z dnia 31 marca 2015r.). Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

Za wyjątkiem fragmentu obszaru C, obszary są objęte obowiązującymi planami miejscowymi. Zmiany obowiązujących miejscowych planów dotyczyły:

- a) powiększenia cmentarza komunalnego (obszar A),
- b) wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych (obszar D, F, G i H)
- c) korekty ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej (obszar C, E i H)
- d) zmiany ustaleń szczegółowych dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uregulowanie stanu istniejącego (obszar B, C i G).

**Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: wprowadzenie w planie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, określenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu; planu wprowadza zróżnicowaną maksymalną wysokość dla budynków o poszczególnych funkcjach oraz określa kolorystykę budynków i dachów w nawiązaniu do otoczenia; plan wprowadza również ustalenia dla istniejących budynków o parametrach lub funkcji niezgodnej z planem;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - uwzględnienie położenia obszaru G (załącznik nr 7) w obszarze Natura 2000 Zalew Szczeciński” (PLB320009),
  - uwzględnienie położenia obszaru A (załącznik nr 1) i obszaru G (załącznik nr 7) w zasięgu stref ochrony pośredniej ujęcia wody „Grzybowa” w Policach i ujęcia wody w Trzebieży,
  - wprowadzenie zapisów ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
  - wymóg ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,
  - nakaz zachowania istniejących podmokłości,
  - wprowadzenie zapisów mających na celu ochronę rowów melioracyjnych i urządzeń drenarskich,
  - w obszarze D uwzględniono wyznaczony w studium obszar cenny przyrodniczo – wyłączono z zabudowy najcenniejsze obszary (w tym podmokłe) i pozostawiono tam zieleń,
  - projekt planu wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - ustalenie zasad ochrony obszaru wpisanego do rejestru zabytków,
  - ustalenie zasad ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - ustalenie zasad ochrony stref W III ochrony stanowisk archeologicznych;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
  - wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,
  - wprowadzenie zapisów ograniczających ewentualne szkodliwe oddziaływanie prowadzonej działalności, w szczególności na ludzi,
  - wykluczenie na terenach produkcyjno-usługowych lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - wprowadzenie zapisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - wprowadzenie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych,
  - wprowadzenie zakazu wytwarzania i składowania odpadów niebezpiecznych na obszarze objętym planem,
  - wprowadzenie zapisów dotyczących zagospodarowania w strefie od cmentarza,
  - wprowadzenie zapisów dotyczących zabezpieczenia projektowanej zabudowy lokalizowanej na obszarach o dużych spadkach terenu lub o trudnych warunkach gruntowo-wodnych,
  - przywołanie Uchwały Rady Powiatu Polickiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla „Zakładu Odzysku i Składowania Odpadów Komunalnych Gminy Police w Leśnie Górnym”;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni: obecnie sporządzany plan wprowadza korekty dotyczące przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy w celu poprawy warunków zagospodarowania terenów lub uregulowania stanu istniejącego – stwarza to dodatkowe możliwości wykorzystania terenów i poprawia warunki przyszłego zainwestowania, co wpłynie korzystnie na atrakcyjność tych terenów; Plan wyznacza również nowe tereny pod zabudowę: w obszarze D i G – głównie zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowa z usługami podstawowymi, w obszarze F – dopuszczono zabudowę zagrodową, w obszarze H – zabudowę produkcyjno-usługową. W obszarze D (zgodnie ze studium) przyjęto stopniowe / etapowe wypełniania obszarów przeznaczonych do zabudowy.
  - 6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;
  - 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 8) potrzeby interesu publicznego: poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni; dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przewidziano teren lokalizacji usług podstawowych, teren zieleni (w tym zieleni urządzonej) oraz zapewniono połączenia drogowe i piesze.
  - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez ustalenie dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
  - 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 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. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu oraz o zmianach uchwały o przystąpieniu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęły żadne wnioski w wyznaczonych terminach. Przy sporządzaniu projektu planu pod uwagę wzięto jednak wnioski składane poza

wyznaczonymi terminami. Większość wniosków dotyczyła przeznaczenia gruntów pod zabudowę (głównie mieszkaniową), nieliczne dotyczyły korekty obowiązujących ustaleń oraz układu drogowego.

Burmistrz rozpatrując wnioski uwzględnił w całości lub części te, które były zgodne polityką przestrzenną określoną w studium.

.....

Wszelkie ogłoszenia (wraz z projektem planu i prognozą) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Miejskiego.

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej) a przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski intencyjne do planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium, uwzględnia większość wniosków złożonych przez osoby fizyczne oraz wnioski złożone przez organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Do projektu planu wykonano Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszary objęte planem są albo zainwestowane, albo położone sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną; dla nowych terenów przewidziano lokalizację usług podstawowych;
- korekty istniejących funkcji oraz wprowadzone nowe parametry zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;
- zmiana planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania oraz racjonalniejsze wykorzystanie terenu.

#### **Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Police. Na jej podstawie Rada Miejska w Policach dnia 29.10.2019 r. podjęła Uchwałę Nr XIII/131/2019 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Police. Projekt planu wpisuje się w ustalenia i wnioski wpływające z analizy, gdzie stwierdza się, że impulsem do sporządzenia planu może być realizacja celu publicznego, konieczność polepszenia warunków zainwestowania na obszarach już przeznaczonych pod zabudowę oraz sporządzanie planów dla obszarów nowej zabudowy.

**Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) największe koszty gmina będzie musiała ponieść w związku z rozbudową cmentarza komunalnego oraz przygotowaniem nowych terenów budowlanych w Przęsocinie. Jednocześnie tereny w Przęsocinie będą później źródłem zysku dla gminy (sprzedaż terenów gminnych). Dodatkowym zyskiem wynikającym z realizacji planu miejscowego może być stawka procentowa ustalona na poziomie 30% dla terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu oraz wpływy z podatków.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1 - 8), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 9), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 10) i dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 11).