UCHWAŁA NR …/…/2022

RADY GMINY USTRONIE MORSKIE

z dnia ………… 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” – przedszkole.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXII/171/2020 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 25 czerwca 2020 roku, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” – przedszkole nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie, przyjętego uchwałą nr XLV/370/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie, Rada Gminy Ustronie Morskie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W uchwale Nr XLV/369/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” wprowadza się następujące zmiany:

1. w § 4 po pkt 5 dodaje się pkt 6, który otrzymuje brzmienie: „UO – teren usług oświaty.”,
2. w § 23 ust. 2, pkt 2 otrzymuje brzmienie: „Na działce budowlanej zezwala się na lokalizację budynków i zespołów budynków obsługi sportu i rekreacji oraz usług turystycznych;”,
3. w § 23 ust. 6, pkt 1 otrzymuje brzmienie: „obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę gminną znajdującą się poza granicami planu;”,
4. po § 23 dodaje się § 23a, który otrzymuje brzmienie: „Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 9aUO obowiązują następujące ustalenia:
5. Przeznaczenie terenu – teren usług oświaty;
6. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
7. dopuszcza się lokalizację budynków i zespołu budynków przedszkola i żłobka;
8. dopuszcza się lokalizację placów zabaw i urządzeń rekreacyjno-sportowych;
9. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
10. linie zabudowy – nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu; odległość zabudowy od pozostałych granic działki budowlanej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
12. wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej: 0,1 do 1,2;
13. minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej;
14. wysokość zabudowy: do 12,0m;
15. geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym pochyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia od 25° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie; dopuszcza się okna połaciowe i lukarny;
16. Zasady ochrony środowiska:
17. teren położony w granicach OchK „Koszaliński Pas Nadmorski” – obowiązują zasady określone w § 8 uchwały;
18. na terenie ustala się nakaz dotrzymania, określonych w przepisach odrębnych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
19. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską;
20. Zasady i warunki scaleń i podziału terenu – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m2, z zastrzeżeniem treści §12 uchwały;
21. Zasady obsługi komunikacyjnej:
22. obsługa komunikacyjna poprzez przyległą drogę publiczną znajdującą się poza granicami opracowania planu,
23. ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla obiektów usług oświaty:
24. 1 miejsce na każde 200 m2 powierzchni użytkowej,
25. 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc postojowych;
26. dopuszcza się dla obsługi terenu zapewnienie minimalnej ilości miejsc postojowych, z terenów przyległych znajdujących się poza granicami opracowania planu;
27. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 14 uchwały;
28. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych – teren położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego – obowiązują zasady określone w § 11 uchwały.
29. Ustalenia dotyczące stawek procentowych – ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%;”

2. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” uchwalonego uchwałą Nr XLV/369/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I” pozostają bez zmian.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1. załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie;
2. załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3. załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Ustronie Morskie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4. załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**Uzasadnienie**

Podstawą prawną sporządzenia uzasadnienia jest z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia   
27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503).

*"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;*

*3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.";*

Obszar opracowania jest zmianą obecnie obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przyjęto uchwalą   
Nr XLV/369/2018 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 6 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I”. Obowiązujący akt prawa miejscowego ustala w tym miejscu teren zabudowy sportu i rekreacji. Zmiana planu miejscowego na tym obszarze wprowadza możliwość budowy przedszkola i żłobka. Projekt planu sporządzono w postaci zmiany zapisów planu obowiązującego.

Zgodnie z rysunkiem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, dla przedmiotowego obszaru przewiduje się realizację funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji średniej intensywności. Zgodnie z zapisami Studium dopuszcza się na realizację zabudowy usługowej, w tym zabudowy usług oświaty, a zatem ustalenia planu są zgodne z zapisami obowiązującego Studium.

Podczas procedury planistycznej zachowano zasady przejrzystości i jawności – udzielano pełnej informacji osobą zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Umożliwiano również dostęp do procedury planistycznej na wniosek osoby zainteresowanej na mocy udostępnienia informacji publicznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez organy i instytucje, zgodnie z art. 17   
pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Aktualnie projekt jest wyłożony do publicznego wglądu, w dniach 9.05.2022r. do 30.05.2022r., w trakcie którego zostanie przeprowadzona dyskusja publiczna, w dniu 27.05.2022 r. Uwagi do projektu planu można składać do dnia 14.06.2022r.

Zakres sporządzanego zmiany miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenie inwestycyjne względem terenu objętego planem, w postaci budowy przedszkola i żłobka oraz również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt. 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu   
(§ 1 ust. 1 pkt 4 projektu zmiany planu). Wpływ ustaleń zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby dokumentu. Zapisy projektu zmiany planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia zmiany planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko została pozytywnie zaopiniowania przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska   
w Szczecinie oraz Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektorat Sanitarny   
i Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Kołobrzegu.

Zmiana planu została opracowana w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu zmiany planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projekt zmiany planu. W celu weryfikacji wpływu ustaleń zmiany planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upizp), projekt został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Przedmiotem zmiany planu jest realizacja obiektów usługowych służących lokalnej społeczności. Ustalenia planu będą miały pozytywny wpływ na interes publiczny.

W § 1 ust. 1 pkt 4 projektu zmiany planu odwołano się do zapisów   
§ 14 zmienianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustronie Południe – etap I”, w którym pozostają aktualne ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia § 14 regulują także kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną i gaz oraz dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, czy wód opadowych   
i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia zmiany planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym   
z 3 obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zabudowy usług oświaty i w ten sposób poprawę układu funkcjonalno-przestrzennego miejscowości. Ustalenia zmiany planu, uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp, przyjętej Uchwałą nr XVII/137/2020 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 31 stycznia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ustronie Morskie, oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych, wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium”.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.