

Uzasadnienie  
do Uchwały Nr XLVI/371/22  
Rady Miejskiej w Trzebiatowie  
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kłódkowo w gminie Trzebiatów, zainicjowany został Uchwałą Nr XXXIV/264/21 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 maja 2021 r.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów wsi Kłódkowo na cele zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z uwzględnieniem walorów kulturowych wsi z jej historycznym układem ruralistycznym oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 30,35 ha. Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów przyjętego Uchwałą Nr XLVII/403/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r.

Studium wyznacza dla Kłódkowa:

- 1) tereny wiejskich zespołów zabudowy (RM) służących przede wszystkim zamieszkaniu i prowadzeniu gospodarstwa rolnego;
- 2) tereny dla potrzeb powszechnych (OG) służących funkcjom związanym z obsługą mieszkańców oraz realizacji zadań administracji publicznej;
- 3) tereny ogólnodostępnych urządzeń turystycznych i sportowych (UT) służących obsłudze turystyki, sportowi i rekreacji;
- 4) tereny ogrodów, sadów i plantacji (RO) służących prowadzeniu upraw sadowniczych i innych na gruntach rolnych przeznaczonych na ten cel.

Uzasadnieniem podjęcia prac nad planem było zainteresowanie mieszkańców możliwością budowy lub rozbudowy na własnych działkach i lokalizacją zabudowy uzupełniającej w pierzejach.

Było to niemożliwe w związku z ograniczeniami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, wprowadzającej zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 10-krotna całkowita wysokość elektrowni.

Obowiązujący plan miejscowy dotyczący zespołów elektrowni wiatrowych określa ich maksymalną wysokość do 160 m, co powodowało brak możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości do 1600 m od wieży, czyli praktycznie lokalizacji zabudowy na obszarze całej miejscowości Kłódkowo.

Warunkiem dopuszczenia zabudowy w odległościach mniejszych, lecz ustalonych w planie dotyczącym elektrowni jest, zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy, uchwalenie w ciągu 72 miesięcy od dnia jej wejścia w życie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynków mieszkalnych na podstawie przepisów dotychczasowych.

Przedmiotowy plan otwiera więc możliwość lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na terenach do chwili obecnej wykluczających taką zabudowę, jednak z ograniczeniami wynikającymi z innych uwarunkowań.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.**

#### **I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:**

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5 i 8 ustaleń ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych.

Teren objęty planem jest terenem typowo wiejskim, położonym wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 109 Płoty – Trzebiatów. Plan nie powoduje zmiany układu podstawowego, nie powoduje rozproszenia zabudowy, a

zabudowa projektowana lokalizowana jest jako uzupełniająca w pierzejach dróg oraz wprowadza nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, uzupełniając strefę, jak ustalono w Studium.

Ustalone warunki lokalizacji i parametrów zabudowy odpowiadają podstawowym formom zabudowy istniejącym na obszarze opracowania, gwarantując zachowanie ładu przestrzenno-architektonicznego.

Wartością w krajobrazie wsi Kłodkowo jest zespół zieleni wysokiej – lasu i zieleni naturalnej. Ustalenia planu nie ingerują w tę zielen. Wartością w krajobrazie są też istniejące i nowe nasadzenia zieleni wysokiej na terenach biologicznie czynnych w ustalonej wielkości od 30 do 60% powierzchni działek.

## 2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 8 oraz w § 12.

Obszar planu nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Jedynie jego północno-wschodnia część graniczy z obszarem Natura 2000 PLH320049 „Dorzecze Regi” - ustalenia planu nie wpływają negatywnie na cele dla których obszar ten został utworzony. Część obszaru planu położona jest w granicach proponowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Regi”. Ustalenia planu, zachowując charakterystyczne formy zabudowy wsi, nie wpływają negatywnie na walory przyrodnicze i krajobrazowe.

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

Przeważające, dotychczas niezainwestowane, części obszaru opracowania planu są gruntami rolnymi klasy III, które są gruntami chronionym na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a ich uzasadnione przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga zgody ministra właściwego do spraw wsi.

W związku z tym grunty klas III na obszarze opracowania pozostają gruntami rolnymi, w części przeznaczonymi na cele zabudowy zagrodowej, z przyjęciem zasady nierozpraszania zabudowy poza zwarty obszar zainwestowania wsi. Nowa zabudowa nierolnicza skoncentrowana została na gruntach klasy IV.

## 3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Większość obszaru opracowania objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznego owalnicowego układu przestrzennego wsi z kościołem, w związku z czym plan ustala wymogi dotyczące zagospodarowania i zabudowy w granicach strefy z utrzymaniem charakterystycznego układu zagród/siedlisk oraz charakteru i gabarytów zabudowy.

Kościół parafialny p.w. MB. Królowej Świata objęty jest wraz z terenem, nieczynnym cmentarzem przykościelnym i murem ogrodzeniowym, ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod numerem A-947. Plan ustala zasady jego ochrony. Ponadto ochroną, poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków, z określeniem obowiązków i zakazów, objęto budynki mieszkalne, gospodarcze i inne wymienione w ustaleniach planu.

Ponadto, plan wyznacza strefy „W.III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej, w granicach których wprowadzono wymogi w przypadku realizacji zabudowy.

## 4. 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 terenu opracowania ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 5 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 10 uchwały.

#### 5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Zdecydowaną większość obszaru opracowania planu stanowią grunty własności prywatnej. Prawo własności zostało uszanowane poprzez pozytywne dla właścicieli rozpatrzenie wniosków złożonych przed przystąpieniem do sporządzania planu, zwiększając jego wartość ekonomiczną i użytkową, z wyjątkiem ograniczeń wynikających z położenia na obszarach chronionych przed użytkowaniem nierolniczym gruntów klasy III.

#### 6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa Państwa.

W trakcie procedury planistycznej projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w tym zakresie.

#### 7. Potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych należy rozumieć jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zadaniem dla realizacji celów publicznych jest działalność o znaczeniu lokalnym, bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Celami publicznymi są: wydzielanie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, teren publicznej zieleni urządzonej, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska.

Na obszarze planu wyznacza się następujące przestrzenie publiczne stanowiące przestrzenie ogólnodostępne: tereny zieleni parkowej - skwery 12 ZP i 12a ZP, teren świetlicy wiejskiej i urządzeń sportowo – rekreacyjnych – 16 UK,US oraz tereny komunikacji - drogi publiczne klasy G i D.

#### 8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 11 uchwały.

#### 9. 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 dnia 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.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły wnioski indywidualne.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Trzebiatowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 marca do 8 kwietnia 2022 r., w ustawowym terminie uwag nie złożono.

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

Gmina Trzebiatów posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Miejska w Trzebiatowie w dniu 27 kwietnia 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXIII/317/17 w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Trzebiatów. Uchwała stwierdza aktualność planów oraz konieczność dokonania aktualizacji studium. Ostatnia aktualizacja studium w granicach administracyjnych gminy przyjęta została Uchwałą Nr XLVI/395/14 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 kwietnia 2014 r., a ostatnia zmiana studium - Uchwałą Nr XLVII/403/18 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2018 r. Zagospodarowanie obszaru objętego planem zgodne jest z obowiązującym studium.

Ponadto wyżej wymieniona ocena za celowe uznaje sporządzanie planów miejscowych dla terenów problemowych, którym w związku z położeniem w „strefie wiatrakowej” jest rejon Kłódkowa.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet 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.

Przedmiotowy plan wprowadza nowe zagospodarowanie głównie na gruntach prywatnych.

Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione będzie z sieci istniejących na obszarze opracowania planu. Ze środków Gminy Trzebiatów realizowane będą sieci w drogach gminnych oraz modernizacja tych dróg. Koszty związane z polityką naprawczą lub modernizacją sieci i dróg istniejących nie jest skutkiem uchwalenia planu. Kosztem dla Gminy będzie przyszłościowa budowa komunalnej oczyszczalni ścieków na terenie o symbolu 4 ITo, na gruntach Skarbu Państwa.

Przebudowa lub modernizacja dróg publicznych spowoduje konieczność wykupu niewielkich powierzchni gruntów prywatnych na te cele.

Poza inwestycjami infrastruktury technicznej, kosztem dla Gminy będzie zagospodarowanie terenu zabudowy usług kultury, sportu i rekreacji na terenie o symbolu 16 UK,US na gruncie gminnym.

Realizacja ustaleń planu zapewni stałe dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości w wielkości nieznacznie większej od możliwej do uzyskania w przypadku braku planu, szczególnie terenów przeznaczonych na cele nierolnicze, ponadto dochody z tytułu podziałów i jednorazowej opłaty planistycznej.