

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W DRAWSKU POMORSKIM
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr XVIII/133/2019 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie. Obszar opracowania obejmuje 2 rozłączne tereny o łącznej powierzchni ok. 50 ha tj. położone nad j. Małe Dołgie o powierzchni ok. 10,5 ha w miejscowości Zagózd i nad j. Zarańsko w miejscowości Żółte o powierzchni ok. 36,7 ha. Jak wynika z Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium (dotyczy terenów w obrębach Zagózd i Żółte) oraz uzasadnienia do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dotychczasowe zapisy planu miejscowego znacznie ograniczają możliwości inwestycyjne i wymagają zaktualizowania poprzez dostosowanie ich do nowych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego mając na celu zwiększenie możliwości potencjału turystycznego gminy Drawsko Pomorskie, a także stworzenia podwalin do wyznaczenia nowych miejsc rekreacji i wypoczynku. Przyjęty zakres opracowania uwzględnia także tereny dróg gminnych, z których odbywać się będzie obsługa komunikacyjna obszarów, jak również przyległych jezior, dzięki czemu możliwe będzie stworzenie w przyszłości warunków pod lokalizację kąpielisk w miejscach zaplanowanych w studium oraz zwyczajowo wykorzystywanych do kąpieli.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXIV/196/96 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 29 marca 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego, nr 20, poz. 67). Wyznacza ona dla przedmiotowego terenu:

1. dla obszaru w miejscowości Zagózd:
 - 15.20.UT – zespół przywodnych urządzeń sportowo - rekreacyjnych
 - 15.16.MP – projektowany teren pod budowę pensjonatu;
 - 15.19..MP – projektowana zabudowa mieszkaniowa rekreacyjna;
 - 15.17.UT/UG/UI – projektowany zespół obsługi turystycznej;
 - 15.18.UT – projektowane pole biwakowe z zespołem obsługi;
 - tereny rolne i leśne oraz wód powierzchniowych
2. dla obszaru w miejscowości Żółte:
 - 4.10.MP – zespół budownictwa mieszkalno – pensjonatowego;
 - 4.12.ZP – kompleks zieleni parkowej z możliwością realizacji urządzeń sportowych;
 - 4.13.UTS - zespół obsługi turystycznej, gastronomia, handel, stałe miejsca noclegowe, pole biwakowe;
 - 4.11..MP – rezerwa kierunkowa pod rozwój zainwestowania turystycznego
 - 4.14.UTS – zespół obsługi turystycznej, gastronomia, handel, stałe miejsca noclegowe, pole biwakowe;
 - tereny rolne i leśne oraz wód powierzchniowych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie, przyjęte uchwałą nr VIII/59/2003 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 25 kwietnia 2003 r., zmienione uchwałą nr LI/364/2017 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drawsko Pomorskie oraz uchwałą nr XLIX/418/2021 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie dla przedmiotowego terenu wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) dla obszaru położonego w miejscowości Zagozd:
 - RTL: potencjalne tereny rozwoju funkcji zabudowy rezydencjonalnej, usług turystyki i zabudowy rekreacyjnej (do określenia miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego);
 - MR: wielofunkcyjna zabudowa wiejska o różnej intensywności w obrębie zwartych jednostek osadniczych;
 - pola i lasy;
 - wody otwarte z planowanymi kąpieliskami;
 - z granicami obserwacji archeologicznej KA, w obszarze oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych, w obszarze zespołu przyrodniczo – krajobrazowego PPKp1 – „Dołgie Małe” oraz w obszarze dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) dla obszaru położonego w miejscowości Żółte:
 - UT: tereny usług turystyki;
 - RTL: potencjalne tereny rozwoju funkcji zabudowy rezydencjonalnej, usług turystyki i zabudowy rekreacyjnej (do określenia miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego);
 - pola i lasy;
 - z granicami obserwacji archeologicznej KA, obszarze dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w granicach obszaru chronionego krajobrazu (PO) – Pojezierze Drawskie.

Zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 724 z późn.zm.) w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy tj. do dnia 16 lipca 2022 r. dopuszcza się uchwalenie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa na podstawie przepisów dotychczasowych. Obszar opracowania planu miejscowego położony we wsi Zagozd znajduje się w strefie oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych. Przedmiotowe elektrownie wiatrowe zlokalizowane zostały na podstawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie, przyjętego uchwałą nr VIII/71/2011 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z dnia 28 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 1247). Najbliżej położona elektrownia wiatrowa znajduje się w odległości ok. 930 m od granic opracowania przedmiotowego planu miejscowego oraz ponad 1000 m od terenów na których przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkalnej (teren UT/MN). Obszar położony we wsi Żółte znajduje się poza ww. strefą. Z tych względów, pomimo znajdowania się miejscowości Zagozd w strefie oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych dopuszczono na tym terenie funkcję mieszkalną.

Obszar opracowania planu miejscowego w części położonej w miejscowości Żółte objęty jest formą ochrony przyrody tj. obszarem chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie”, dla którego obowiązuje uchwała nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, dla której obowiązuje tekst jednolity ogłoszony obwieszczeniem Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 2091). Przedmiotowy akt prawny wskazuje zakazy obowiązujące na obszarach chronionego krajobrazu. Jednocześnie w § 4 wskazuje, że na części obszarów chronionego krajobrazu, których plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych

w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych nie wprowadza się przedmiotowego zakazu. W niniejszym przypadku zarówno obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak i obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczają realizację zabudowy w przedmiotowym pasie. Odnosząc się do pozostałych nakazów i zakazów obowiązujących na obszarze chronionego krajobrazu wskazano na konieczność ochrony dziko rosnących roślin, zwierząt i grzybów oraz utrzymanie zadrzewień śródpolnych. Stąd też w projekcie planu wskazano zadrzewienia śródpolne podlegające szczególnej ochronie oraz poprzez linie zabudowy ograniczono możliwości ich zabudowy. Zapisy planu działają w tym przypadku w podwójny sposób, z jednej strony wskazują lokalizację chronionych zadrzewień śródpolnych, a z drugiej poprzez linie zabudowy ograniczają możliwości ich zabudowy. Na obszarze chronionego krajobrazu wyznaczone zostały zarówno drogi publiczne jak i wewnętrzne. Nawiązują one do istniejącego zagospodarowania. Jednocześnie wyznaczony układ komunikacyjny musi spełniać wymagania bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz uniknięcia zagrożenia bezpieczeństwa osób. Z powyższych powodów planowane drogi zostały zaprojektowane jako przełotowe tj. umożliwiające dostęp, w tym pojazdów uprzywilejowanych (straż pożarna, pogotowie, policja) do obsługiwanych terenów oraz osób znajdujących się na tych terenach, z różnych kierunków. Ta dostępność dotyczy w takim samym stopniu terenów przewidzianych pod zabudowę, jak i spod tej zabudowy wyłączonych. Zatem, o ile wyznaczone tereny pod zabudowę nie służą ochronie przeciwpowodziowej i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowie, odbudowie, utrzymaniu, remoncie lub naprawie urządzeń wodnych, to drogi zarówno publiczne, jak i wewnętrzne, właściwie zaplanowane, zaprojektowane i zrealizowane mają wpływ na bezpieczeństwo ruchu drogowego i bezpieczeństwo osób. Jak wynika z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. o ruchu drogowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 450 z późn.zm.) przepisy ustawy o ruchu drogowym stosują się również do ruchu odbywającego się poza drogami publicznymi, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, w zakresie koniecznym do uniknięcia zagrożenia bezpieczeństwa osób. Zatem w przypadku dróg ma zastosowanie odstępstwo dotyczące bezpieczeństwa ruchu drogowego, zawarte w § 2 ust. 1 pkt 3 przedmiotowej uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego.

Burmistrz Drawsko Pomorskiego przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 46 pkt 1 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, projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Drawsko Pomorskiego;

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia;
- 4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną zawartą w ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy w uzasadnieniu uchwały planu miejscowego przedstawia się w szczególności:

- 1) realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy;

- 2) zgodność z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne.

W związku z powyższym:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z:
 - a) wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linie zabudowy oraz na podstawie istniejącej i otaczającej zabudowy wskaźniki zagospodarowania terenu w tym: intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów; nie wskazano obszarów przewidzianych do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, ale określono warunki przeprowadzenia takiej procedury, gdyby zaistniała taka konieczność;
 - b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: projekt planu dotyczy obszaru terenu łąk, częściowo pól uprawnych i nieużytków, działek letniskowych i mieszkalno - letniskowych oraz terenów zalesionych (przewaga drzew liściastych – drzewostany olszowe, jesionowe i buczyny) o urozmaiconej rzeźbie terenu opadającej w kierunku sąsiadujących jezior Małe Dołgie i Zarańsko, celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja i dostosowanie zapisów obowiązującego planu miejscowego do nowych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego mając na celu zwiększenie możliwości potencjału turystycznego gminy;
 - c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji; na obszarze opracowania nie występują grunty rolne klas I-III, ale występują grunty leśne Ls klas I-III. Przedmiotowe tereny zostały przeznaczone w planie pod tereny leśne. Jednocześnie teren położony w Zagoździe przeznaczony jest w już obowiązującym planie miejscowym pod zespół przywodnych urządzeń turystyczno – rekreacyjnych (15.20.UT). Stąd też na tym terenie nie ma potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
 - d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wskazano lokalizację znajdujących się na obszarze opracowania planu miejscowego stanowisk archeologicznych oraz zawarto ustalenia dotyczące ich ochrony;
 - e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: ustalono lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - f) uniwersalnego projektowania, które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wszelkie obiekty budowlane będą projektowane i realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi, określonych w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego;
 - g) walorów ekonomicznych przestrzeni: obszar opracowania planu obejmuje głównie tereny prywatne, za wyłączeniem dwóch dróg gminnych położonych w Zagoździe oraz wód jezior Małe Dołgie oraz Zarańsko (Skarb Państwa); przy projektowaniu uwzględniono istniejący układ komunikacyjny oraz drogi zwyczajowo przyjęte celem optymalizacji układu komunikacyjnego i powiązania go z układem otaczającym; utrzymano także i doprecyzowano funkcje wynikające z obecnie obowiązującego planu miejscowego; zinventaryzowano także obecne zainwestowanie terenu.
 - h) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych poprzez wskazanie, iż obszar opracowania planu położony jest częściowo tj. m. Żółte w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierze Drawskie;

- i) prawa własności: obszar opracowania planu obejmuje głównie tereny prywatne, za wyłączeniem dwóch dróg gminnych położonych w Zagoździe oraz wód jezior Małe Dołgie oraz Zarańsko (Skarb Państwa); przy projektowaniu uwzględniono istniejący układ komunikacyjny oraz drogi zwyczajowo przyjęte celem optymalizacji układu komunikacyjnego i powiązania go z układem otaczającym; wyznaczone pasy drogowe w miejscowości Żółte zawierają się w nieruchomościach prywatnych, których obsługę komunikacyjną, jako terenów budowlanych mają zapewnić; wyznaczone ustalenia nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, ponieważ służą obsłudze komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod urbanizację; w miejscowości Zagozd zaplanowano poszerzenie istniejących dróg gminnych, kosztem terenów sąsiednich celem uregulowania obsługi komunikacyjnej terenów otaczających, przeznaczonych pod urbanizację oraz umożliwienie rekreacyjnego, wypoczynkowego i turystycznego wykorzystania terenów gminnych;
 - j) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: ze względu na planowane przeznaczenie terenu ograniczono wysokość zabudowy obiektami budowlanymi do 20,0 m;
 - k) potrzeb interesu publicznego: w projekcie planu wyznaczony został układ komunikacyjny wewnętrzny jak i regulacja parametrów dróg gminnych oraz zasady i warunki kształtowania i korzystania z tego układu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
 - l) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu planu zawierają zapisy dotyczące wyposażenia obszaru w nowe obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz zasady funkcjonowania istniejących;
 - m) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone zostały w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń; na etapie wyłożenia do publicznego wglądu cały projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach; Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony w terminie 8 czerwca 2022 r. – 8 lipca 2022 r., z dyskusją publiczną w dniu 22 czerwca 2022 r. oraz możliwością składania uwag do dnia 22 lipca 2022 r. W przedmiotowych terminach wpłynęły łącznie ... uwagi, które zostały kompleksowo przeanalizowane. Lista nieuwzględnionych uwag została przedstawiona Radzie Miejskiej w Drawsku Pomorskim w załączniku nr 2 do projektu uchwały;
 - n) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIPie;
 - o) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalone został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę planowanej i istniejącej zabudowy, przy uwzględnieniu wymagań przeciwpożarowych;
- 2) 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: interesy prywatne zostały wyrażone w postaci złożonych w procedurze sporządzania planu miejscowego wniosków i uwag; które podlegały rozpatrzeniu przez Burmistrza Drawska Pomorskiego; w projekcie planu miejscowego zabezpieczono wyposażenie nieruchomości w infrastrukturę techniczną, w tym komunikacyjną oraz uwzględniono ustalenia obecnie obowiązującego planu miejscowego;
- 3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: teren opracowania projektu planu miejscowego dotyczy obszaru już przeznaczonego w dokumentach planistycznych gminy do urbanizacji na cele letniskowo, mieszkalno – letniskowe, wypoczynkowe i rekreacyjne, a celem planu miejscowego jest aktualizacja ustaleń do obecnych przepisów i obecnej polityki gminy w zakresie zwiększenia potencjału turystycznego gminy;

- 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: zgodnie z uchwałą nr LVII/492/2010 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim obowiązujący dla tego terenu plan wymaga częściowej aktualizacji;
- 5) wpływ na finanse publiczne został określonej w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania planu miejscowego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniu zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorskie, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.