

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Gryficach
z dnia ... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów
obrębów ewidencyjnych Lubin, Barkowo, Smołęcín, Łopianów, Stawno-Sokołów, Rotnowo,
gm. Gryfice**

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *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 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie uchwalono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Lubin, Barkowo, Smołęcín, Łopianów, Stawno-Sokołów, Rotnowo, gm. Gryfice. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XV/149/2025 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Lubin, Barkowo, Smołęcín, Łopianów, Stawno-Sokołów, Rotnowo, gm. Gryfice.

Planem miejscowym objęto obszar położony w województwie zachodniopomorskim, w powiecie gryfickim, w południowo-wschodniej części gminy Gryfice, którego powierzchnia wynosi ok. 919 ha. Obszar obejmuje głównie tereny o charakterze rolniczym, tereny zabudowane stanowią niewielki odsetek obszaru opracowania i zlokalizowane są przy jego granicach. Przez obszar przebiega rzeka Rega oraz linia elektroenergetyczna 110kV. Występują także nieliczne tereny leśne, skupiska i rzędy drzew oraz tereny podmokłe.

W granicach obszaru objętego procedowanym planem miejscowym (do czasu uchwalenia) obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XVII/228/2008 Rady Miejskiej w Gryfiach z dnia 27 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 18 lipca 2008 r. Nr 65, poz. 1433). Obowiązujący plan miejscowy przewiduje przedmiotowy obszar pod tereny zainwestowane: zabudowa zagrodowa, oznaczone symbolami 1RM oraz 2RM, a także pod tereny niezabudowane: tereny rolnicze, oznaczone symbolem 3R. Przeważającej części obszaru nie obejmują ustalenia żadnego obowiązującego planu miejscowego.

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu ustalenie lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz aktualizację ustaleń obowiązującego planu miejscowego zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa.

W planie miejscowym ustala się lokalizację 5 nowych elektrowni wiatrowych.

Dla każdej lokalizowanej elektrowni wiatrowej ustalono oddzielny teren elektrowni wiatrowej lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich (PEW-KR-RZP) obejmujący lokalizację elektrowni wiatrowej. W planie miejscowym ustalono również obszar, dla którego dopuszcza się sposób zagospodarowania związany z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej (wirnika z zespołem łopat obracających się nad powierzchnią ziemi) obejmujący okrąg, którego promień jest równy połowie średnicy wirnika wraz z łopatami.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa *w przypadku lokalizowania, budowy lub przebudowy elektrowni wiatrowej odległość tej elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach, jednak nie mniejszą niż 700 metrów.*¹ W związku z powyższym w planie miejscowym wyznaczono obszar znajdujący się w odległości 700 m od obszaru, dla którego dopuszcza się sposób zagospodarowania związany z funkcjonowaniem elementów technicznych elektrowni wiatrowej (wirnika z zespołem łopat obracających się nad powierzchnią ziemi).

Jednocześnie w planie miejscowym wykluczono możliwość realizacji budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej w sąsiedztwie lokalizowanych nowych elektrowni wiatrowych poprzez ustalenie przeznaczenia m. in. pod zabudowę usługową oraz zabudowę związaną z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **UT**;
- 3) teren elektrowni wiatrowej lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczony symbolem **PEW-KR-RZP**;
- 4) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 8) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczony symbolem **RZP**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 10) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 11) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 12) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gryfice”, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/266/2020 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 30 września 2020 r. W obowiązującym studium dla przeważającej części obszaru objętego planem miejscowym wyznaczono następujący kierunek zagospodarowania terenu: obszary rolne.

Za wyjątkiem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, plan miejscowy nie narusza ustaleń „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

¹ Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317)

przestrzennego Gminy Gryfice”, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/266/2020 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 30 września 2020 r.

W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, wyłączono obowiązek sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium. W związku z powyższym możliwe było opracowanie przedmiotowego planu miejscowego dla realizacji elektrowni wiatrowych przy braku wskazania stosownego kierunku zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Biorąc pod uwagę powstające elektrownie wiatrowe w regionie oraz obowiązujące przepisy prawa, ograniczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach objętych planem miejscowym jest w pełni zasadne. Plan miejscowy umożliwi rozwój ww. inwestycji, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, a także bezpieczeństwa ludności zamieszkującej sąsiednie tereny.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §13.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Przeznaczenie terenu pod elektrownie wiatrowe lub komunikację drogową wewnętrzną lub produkcję w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

W §15 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W §20-§38

znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje prawna forma ochrony przyrody – specjalny obszar ochrony siedlisk Dorzecze Regi PLH320049 – Natura 2000 – obowiązują

przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody. Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, złoża kopalin oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §14 tereny objęte planem miejscowym zlokalizowane są:

- 1) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

Na obszarze nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy miejsko-wiejskiej. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie realizacji elektrowni wiatrowych, a także dostosowanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego do aktualnych potrzeb. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w §9 uchwały. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są następujące stanowiska archeologiczne nr: 15, 16 (AZP 21-12) – wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków.

3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

§14 odnosi się do terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §14 tereny objęte planem miejscowym zlokalizowane są:

- 1) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

W §10 wskazano, że tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL oraz KDD uznaje się za przestrzeń publiczną. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami: KDZ, KDL i KDD. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

W §16 uchwały określono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Nie ustalono liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu elektrowni wiatrowej lub

komunikacji drogowej wewnętrznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, ponieważ w ich ramach takie miejsca nie będą realizowane.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W §13 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. *Projekt uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną.*

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL oraz KDD. Nakazano „*dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową i bezprzewodową sieć telekomunikacyjną.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XV/149/2025 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Lubin, Barkowo, Smolećcin, Łopianów,

Stawno-Sokołów, Rotnowo, gm. Gryfice. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Burmistrz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o spotkaniu otwartym nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony w ramach konsultacji społecznych w dniach od 2026 r. do 2026 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gryfiach oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gryficach. W trakcie konsultacji społecznych, 2026 r. o godzinie odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Spotkanie otwarte odbyło się w siedzibie Urzędu Miejskiego/trybie zdalnym za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania był podany w ogłoszeniu na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gryficach. Na spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego zgłosiły/nie zgłosiły się osoby zainteresowane. Na spotkaniu złożono/nie złożono uwag ani nie podjęto żadnych ustaleń.

Termin na składanie uwag upłynął 2026 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie papierowej lub elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy. Do wyłożonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu w ramach konsultacji społecznych były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności. W §16 ustalono zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych poprzez zaopatrzenie z sieci wodociągowej, zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników wodnych oraz realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W planie miejscowym ustalono przeznaczenie m.in. pod teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, który wpisuje się w kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W §7 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z czym ustalono zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej, zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją, dopuszczenie realizacji nowych systemów melioracyjnych w granicach terenów oznaczonych symbolami PEW-KR-RZP, KDZ, KDL, KDD, KR, RZP oraz wskazano, że „w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych”.

4 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

Plan miejscowy został zainicjowany po uwzględnieniu przez Burmistrza rekomendacji wynikających z Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Burmistrz po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych.

Ponadto do wyłożonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu miejscowego *wpłynęły/nie wpłynęły uwagi. Na spotkaniu otwartym nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego zgłosiły/nie zgłosiły się osoby zainteresowane. Na spotkaniu złożono/nie złożono uwag ani nie podjęto żadnych ustaleń. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.12 przedmiotowego opracowania.*

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEC:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Miejską w Gryficach Uchwały Nr XV/149/2025 z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów ewidencyjnych Lubin, Barkowo, Smołęcín, Łopianów, Stawno-Sokołów, Rotnowo, gm. Gryfice.

Plan miejscowy nie przeznaczá nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

6 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 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Miejska w Gryfiach podjęła Uchwałę Nr XXIV/219/2016 z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfice. Załącznikiem do Uchwały jest opracowanie pt. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfice”.

W granicach obszaru objętego procedowanym planem miejscowym (do czasu uchwalenia) obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XVII/228/2008 Rady Miejskiej w Gryfiach z dnia 27 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 18 lipca 2008 r. Nr 65, poz. 1433). Przeważającej części obszaru nie obejmują ustalenia żadnego obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z przedmiotową Analizą, w rozdziale 5. wskazano, że ww. plan miejscowy jest aktualny i nie zachodzi potrzeba jego zmiany.

W uchwale przyjmującej Analizę stwierdzono *brak potrzeby zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfice*.

Ww. plan miejscowy podjęto uchwałą z 2008 r. Biorąc pod uwagę powstające elektrownie wiatrowe w regionie oraz obowiązujące przepisy prawa, ograniczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach objętych planem miejscowym jest w pełni zasadne. Plan miejscowy umożliwi rozwój ww. inwestycji, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, a także bezpieczeństwa ludności zamieszkującej sąsiednie tereny.

W §10 wskazano, że tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL oraz KDD uznaje się za przestrzeń publiczną. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami: KDZ, KDL i KDD. Nakazano „*dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

W §16 uchwały określono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Nie ustalono liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu elektrowni wiatrowej lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, ponieważ w ich ramach takie miejsca nie będą realizowane.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu miejscowego skutkować może: wpływami z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, budynków, gruntów i budowli. Podsumowując, uchwalenie planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy.