

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W DRAWNIE
z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dominikowo oraz fragmentu obrębu Chomętowo, gmina Drawno**

1. Opracowanie dotyczy całego obrębu ewidencyjnego Dominikowo i części obrębu Chomętowo, gmina Drawno, powiat choszczeński, województwo zachodniopomorskie. Powierzchnia obszaru wynosi w przybliżeniu ok. 1936 ha.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XL/252/2022 Rady Miejskiej w Drawnie z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dominikowo oraz fragmentu obrębu Chomętowo, gmina Drawno.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawno (Uchwała Nr XXXII/200/2021 Rady Miejskiej w Drawnie z dnia 9 lipca 2021 r.) analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolami: MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ekstensywnej, RM – tereny zabudowy zagrodowej, ML – tereny zabudowy letniskowej, U – tereny zabudowy usługowej, Ut2 – tereny zabudowy usługowej – usług turystyki (kubaturowe), US1 – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw (niekubaturowe), U/ZP – tereny zabudowy usługowej w zieleni urządzonej, ZP – tereny zieleni urządzonej, ZC – tereny cmentarzy, R – tereny rolnicze, NO – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, Z – tereny zieleni, ZL – tereny lasów i dolesień oraz na terenach wód powierzchniowych, zbiorników wodnych.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska w Drawnie stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawno”.
5. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dominikowo oraz fragmentu obrębu Chomętowo, gmina Drawno”
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dominikowo oraz fragmentu obrębu Chomętowo, gmina Drawno”
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dominikowo oraz fragmentu obrębu Chomętowo, gmina Drawno uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o

aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

- a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Drawnie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu ... r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie ustawowym;
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Drawnie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od ... r. do ... r., oraz terminie dyskusji publicznej w dniu ... r. i możliwości składania uwag do projektu planu w nieprzekraczalnym terminie do dnia ... r.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia, w ustawowym terminie wpłynęło 9 pism od instytucji i jedno od osoby prywatnej. Postulaty zawarte we wnioskach zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych wskazano ustalenia dla stanowisk archeologicznych, kościoła p.w. Wniebowzięcia NMP wpisanego do rejestru zabytków, dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego oraz dla obiektów ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje m.in. uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, letniskowej, zabudowy usługowej,

usług turystyki, usług sportu i rekreacji, terenów użytkowanych rolniczo, terenów lasów oraz wód powierzchniowych śródlądowych. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dominikowo oraz fragmentu obrębu Chomętowo, gmina Drawno, wynikało z woli całościowego zaprojektowania odpowiedniego przeznaczenia terenów w tych miejscowościach oraz zwiększenia efektywności wykorzystania przestrzeni.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na położenie w granicach miejscowości o prężnym rozwoju. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi gminy, a ze względu na położenie na obszarze cennym przyrodniczo, teren ten wymaga dokładnej analizy i całościowego projektu. Obszar opracowania, ze względu na usytuowanie w granicach układu komunikacyjnego jest ograniczony przestrzennie, co przekładać się będzie na ograniczone możliwości niekontrolowanego poszerzania się projektowanych funkcji. Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dominikowo oraz fragmentu obrębu Chomętowo, gmina Drawno ma dostępność transportu zbiorowego.

Projekt miejscowego planu obejmuje tereny częściowo zainwestowane jak i rolne, częściowo uruchamiając je pod inwestycje związane z rozwojem mieszkalnictwa, zabudowy lotniskowej i usług, głównie turystyki, sportu i rekreacji.

10. Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dominikowo oraz fragmentu obrębu Chomętowo, gmina Drawno, wynikało z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawno – według którego ww. obszar przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową, lotniskową, zagrodową, usługową, tereny usług turystyki oraz tereny gruntów rolnych, wód i lasów. Potrzeba uruchomienia takich terenów została poparta przeprowadzoną „Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dominikowo oraz fragmentu obrębu Chomętowo, gmina Drawno”.
11. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dominikowo oraz fragmentu obrębu Chomętowo, gmina Drawno”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje ... ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina ... uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje ... zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno – prawnym.
12. Burmistrz Drawna, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Dominikowo oraz fragmentu obrębu Chomętowo, gmina Drawno, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uaktywniają zagospodarowanie na

tym terenie, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

14. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.