

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest zaktualizowanie i uszczegółowienie ustaleń dla przedmiotowego obszaru, co umożliwi realizację dotychczas przyjętego kierunku rekreacyjno-mieszkaniowego.

Podstawę do rozpoczęcia prac dała uchwała Nr VI/49/2019 Rady Miejskiej w Choszczynie z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osada rekreacyjno-turystyczna Raduń w gminie Choszczyno, zgodnie z którą, obszar opracowania zajmuje ok. 180 ha gruntów zlokalizowanych ok. 3 km na południowy wschód od miasta Choszczyno w obrębie ewidencyjnym Smoleń i Raduń pomiędzy drogą wojewódzką nr 160 a jeziorem Raduń. Część wschodnia pełni funkcje rekreacyjne, gdzie funkcjonuje pole golfowe wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i zabudową. Natomiast część zachodnia nie jest zagospodarowana i funkcjonuje jako przestrzeń rolnicza. Wyjątek stanowi kilka nieruchomości, które zostały zabudowane domami jednorodzinnymi wolnostojącymi.

Zasadność objęcia opracowaniem takiego obszaru wynika z analizy przeprowadzonej przez Burmistrza Choszczyna przed podjęciem uchwały intencyjnej, w której wskazano na potrzebę zaprojektowania kompleksowych rozwiązań dla gruntów inwestycyjnych w tej części gminy. W wyniku rozpoczętej procedury obecnie obowiązujące plany miejscowe w całości zostaną zastąpione nowym dokumentem, który zasadniczo sankcjonuje przeznaczenia poszczególnych terenów, w szczególności doprecyzowując parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczyno, przyjętego uchwałą Nr XXIX/247/2018 Rady Miejskiej w Choszczynie z dnia 29 września 2021 r. Ponadto wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument pt.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Choszczyno” został przyjęty uchwałą Nr VI/47/2015 Rady Miejskiej w Choszczynie z dnia 6 maja 2015 r. Zapisy planu są także zgodne z wymaganiami uniwersalnego projektowania.

Przedmiotem ustaleń są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U;
- teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej lub zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolami MM,U;
- tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami ML;
- tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- teren zabudowy usługowej związanej z polem golfowym oznaczony na rysunku planu symbolem UG;
- teren usług zdrowia i opieki społecznej oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami US;
- teren zespołu technicznego pola golfowego oznaczony na rysunku planu symbolem NG;
- tereny pola golfowego oznaczone na rysunku planu symbolami ZG;
- tereny zielone i rekreacyjne oznaczone na rysunku planu symbolami ZR;
- teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;

- tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami ZN;
- tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolami E;
- teren publicznej drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW;
- tereny komunikacji pieszej i rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolami KPX;
- teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem KP.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i zasadniczo uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania, pod funkcję rekreacyjno-mieszkaniową. Ustalenia sankcjonują istniejącą zabudowę, a także umożliwiają lokalizację nowej. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ponadto plan miejscowy w zakresie dokonanych podziałów na działki został w znacznej mierze już zrealizowany, a aktualna struktura własnościowa i przebieg granic umożliwią ich zagospodarowanie bez konieczności przeprowadzenia procedury scalania i podziału. Dlatego nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału, bowiem nie występują okoliczności faktyczne uzasadniające przeprowadzenie takiej procedury.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja założeń planu spowoduje częściowe przekształcenie w kierunku krajobrazu antropogenicznego o charakterze rekreacyjno-mieszkaniowym, głównie w części zachodniej i wschodniej. Jednak większość gruntów pozostanie wolna od zabudowy przez co zachowany zostanie dotychczasowy otwarty charakter. Należy jednak wskazać, że będzie on służył funkcji rekreacyjnej w ramach której przewiduje się użytkowanie o różnym stopniu intensywności. Tereny pola golfowego będą udostępniane do gry w golfa dla amatorów i zawodników kwalifikowanych na zasadach określonych w stosownym regulaminie. Z kolei tereny zielone i rekreacyjne, a także inne w ramach projektowanych funkcji będą służyć jako przestrzeń ogólnodostępna dla różnych aktywności.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Obszarom najbardziej cennym nadano ustalenia zasadniczo sankcjonujące dotychczasowy sposób ich funkcjonowania. Dotyczy to w szczególności występującego na północnym brzegu jeziora Raduń siedliska leśnego 9170 „grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny”, dla którego określono funkcję jako teren zielony i rekreacyjny bez prawa do zabudowy z nakazem utrzymania powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 95% powierzchni terenu. Dodatkowo plan zakazuje zagospodarowania, które wymagałoby trwałego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Z kolei uwzględnienie wymagań ochrony jeziora Raduń będącego siedliskiem przyrodniczym 3140 „Twardowodne oligo i mezotroficzne zbiorniki z podwodnymi łąkami ramienic Charetea” będzie polegało przede wszystkim na maksymalnym

ograniczeniu dostarczania substancji troficznych do wód jeziora. Stąd wprowadzono zakaz oczyszczania ścieków w indywidualnych systemach oczyszczania, z których potencjalnie takie substancje mogłyby się przedostawać. Przewiduje się przy tym, że budowa sieci kanalizacji sanitarnej i pełne podłączenie obiektów, docelowo zabezpieczy wody w tym aspekcie.

Również bytowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt to przede wszystkim brzeg jeziora Raduń, w wielu miejscach trudno dostępny ze względu na ostrą strefę krawędziową. Należy zatem przyjąć, że ich stanowiska nie kolidują z projektowanym bardziej intensywnym przeznaczeniem, zwłaszcza z terenami przewidzianymi pod zabudowę.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach terenu objętego planem miejscowym znajdują się stanowiska archeologiczne, dla których zgodnie z wytycznymi Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego konserwatora Zabytków w Szczecinie ustalono w planie miejscowym dwa rodzaje stref ochrony: W.I pełnej ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oraz W.III ograniczonej ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania ustalono, że w obszarze planu znajdują się tereny objęte ochroną przed hałasem, które pod względem akustycznym zostały odpowiednio zaklasyfikowane.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów, gdzie takie wymagania obowiązują.

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych przyjęte w planie przeznaczenia spowodują generalny wzrost wartości części gruntów. W związku z tym przewiduje się wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę.

- 7) prawo własności

Ustalenia planu nie spowodują konieczności przejęcia gruntów dla realizacji celów publicznych o jakich mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością. Gmina Choszczno nie znajduje się także w zasięgu strefy nadgranicznej.

- 9) potrzeby interesu publicznego

Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy waży interes publiczny i prywatny. Planowane funkcje, uwzględniają interesy właścicieli nieruchomości, co jest zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno. Ponadto nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac pianistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

[PROCEDURA W TOKU]

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze.

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm).

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

[PROCEDURA W TOKU]

- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez projektowaną gminną sieć wodociągową, a do czasu jej realizacji poprzez ujęcia własne.

- 14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań przyrodniczych i komunikacyjnych. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Choszczna nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

[PROCEDURA W TOKU]

- 15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu stanowią generalną kontynuację zapisów planu miejscowych z 1998 r. i 2008 r. Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z układem zewnętrznym. Gmina Choszczno nie posiada stałej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki znajdują się w odległości: ok. 3000m – przystanek kolejowy Stary Klukom oraz ok 2,5 km – przystanek autobusowy. Planowana i istniejąca zabudowa docelowo będzie podłączona do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, a także znajduje się zasięgu sieci elektroenergetycznej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.