

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Sianowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tereny rolnicze pod zabudowę mieszkaniową zagrodową” w gminie Sianów sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z uchwałą Nr XVI/132/20 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 25 czerwca 2026r w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wiejskich w gminie Sianów, z uwzględnieniem późniejszej korekty granic i rysunku planu. Granice planu określono w załączniku graficznym do uchwały o przystąpieniu oraz na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, obejmującym 26 arkuszy w skali 1:2000.

Plan obejmuje tereny położone w obrębach ewidencyjnych: Bielkowo, Dąbrowa, Gorzebądz, Grabówko, Iwęcino, Karnieszewice, Kędzierzyn, Kleszcze, Kłos, Maszkowo, Mokre, Osieki, Ratajki, Sieciemin, Sierakowo Sławieńskie, Skibno, Sucha, Szczegłino, Szczegłino Nowe, Węgorzewo Koszalińskie i Wierciszewo. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów rolniczych przeznaczonych przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową zagrodową, w tym określenie przeznaczenia terenów RZM, a po korekcie rysunku arkusza 25 również terenów RN - terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Plan określa zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz warunki ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, złóż kopalin i infrastruktury technicznej.

Korekta rysunku planu dla arkusza 25 - obręb Węgorzewo Koszalińskie - wymagała dostosowania uzasadnienia do nowego zakresu przeznaczeń: tereny zabudowy zagrodowej RZM obejmują oznaczenia 20.1 RZM-20.13 RZM, natomiast dodatkowo wskazano tereny RN oznaczone 20.1 RN-20.3 RN jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Na rysunku wskazano również obszar udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Węgorzewo Koszalińskie V”.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wykonano analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z dokumentami planistycznymi gminy, ustalając niezbędny zakres prac planistycznych.

Analiza wykazała zasadność sporządzenia planu z uwagi na potrzebę uporządkowania zasad lokalizacji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej na terenach rolniczych, zapewnienia spójnych parametrów zabudowy i ochrony walorów przestrzennych, przyrodniczych oraz krajobrazowych gminy Sianów, a także zapewnienia przejrzystych zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej dla obszarów objętych planem.

Projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sianów, uchwalonym Uchwałą Nr XXXIX/229/01 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 14 lipca 2001 r., ze zmianami, w zakresie umożliwiającym przeznaczenie wskazanych terenów pod zabudowę zagrodową oraz utrzymanie terenów rolniczych bez prawa zabudowy, zgodnie z ustaleniami rysunku planu.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposoby ich zagospodarowania i użytkowania, Burmistrz Gminy i Miasta Sianów uwzględnił interes publiczny, prawo własności, wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, potrzeby ładu przestrzennego oraz zasady zrównoważonego rozwoju. Projekt

planu uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oznaczonych symbolem RZM oraz, zgodnie ze skorygowanym rysunkiem arkusza 25, terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych symbolem RN. Plan dopuszcza lokalizację zabudowy w ramach gospodarstwa rolnego na terenach RZM, obejmującej budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze służące produkcji rolniczej. W celu ochrony ładu przestrzennego wprowadzono nieprzekraczalne linie zabudowy, parametry wysokości budynków, wymogi dotyczące dachów stromych, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia dotyczące powierzchni zabudowy. Dla terenów RN utrzymano rolniczy charakter użytkowania oraz wykluczono lokalizację zabudowy, co ogranicza rozpraszanie zabudowy i chroni krajobraz rolniczy.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Ustalenia planu równoważą potrzebę rozwoju zabudowy zagrodowej z koniecznością zachowania funkcji rolniczych, przyrodniczych i krajobrazowych terenów. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach RZM wynosząca 3000 m² oraz wymóg zachowania co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej sprzyjają ograniczeniu nadmiernej intensyfikacji zabudowy. Wyznaczenie na arkuszu 25 terenów RN - rolnictwa z zakazem zabudowy - wzmacnia ochronę terenów otwartych i ogranicza presję inwestycyjną w obrębie Węgorzewo Koszalińskie. Plan dopuszcza wykorzystanie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, indywidualnych bez emisyjnych i niskoemisyjnych źródeł ciepła, a także retencję wód opadowych i roztopowych na terenie własnym lub ich odprowadzanie do systemu rowów melioracyjnych, co wspiera adaptację do zmian klimatu i racjonalne gospodarowanie zasobami.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych została zapewniona poprzez określenie maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych do 9,5 m, budynków gospodarczych do 9 m oraz nakaz stosowania dachów stromych o kącie nachylenia połąci od 25° do 45°. Parametry te służą zachowaniu skali zabudowy właściwej dla terenów wiejskich i rolniczych. Ograniczenie powierzchni zabudowy oraz wprowadzenie obowiązku zachowania powierzchni biologicznie czynnej sprzyjają utrzymaniu otwartego, zielonego charakteru krajobrazu gminy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu uwzględnia położenie części obszarów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i przepisami odrębnymi. W planie wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej. Ustalono obowiązek ochrony istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych oraz dopuszczono ich przebudowę wyłącznie w sposób zapewniający ciągłość przepływu wód. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych należy retencjonować na terenie własnym albo odprowadzać do systemu rowów melioracyjnych. Na arkuszu 25 rysunku planu uwzględniono również obszar udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Węgorzewo Koszalińskie V”, co wymaga respektowania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony złóż kopalin. Ustalenia te ograniczają ryzyko negatywnego oddziaływania zabudowy na stosunki wodne, krajobraz, przyrodę i zasoby środowiska.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach opracowania mogą występować strefy VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Projekt planu uwzględnia wymagania w tym zakresie poprzez wprowadzenie obowiązku uzyskania uzgodnień z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz prowadzenia wymaganych działań archeologicznych przed rozpoczęciem robót ziemnych na obszarach objętych ochroną konserwatorską. Na obszarze planu nie wskazano dóbr kultury współczesnej wymagających odrębnych ustaleń.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia

Plan ogranicza możliwość lokalizacji funkcji uciążliwych i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, co służy ochronie zdrowia ludzi i jakości życia mieszkańców. Wprowadzono ograniczenia w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, w których zakazuje się lokalizacji budynków oraz wysokopiennych nasadzeń do czasu likwidacji, relokacji albo skablowania linii. W obrębie Węgorzewo Koszalińskie uwzględniono także tereny RN oraz obszar udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Węgorzewo Koszalińskie V”, które wymagają respektowania ograniczeń wynikających z rysunku planu i przepisów odrębnych. W przypadku stwierdzenia występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub osuwisk inwestycje muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami Prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony przeciwoświsiskowej.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i zasada projektowania uniwersalnego

W obszarze planu nie wyznacza się odrębnych terenów przestrzeni publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne. Realizacja inwestycji w granicach planu powinna następować z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących dostępności, w tym zasad projektowania uniwersalnego, odpowiednio do rodzaju obiektów i sposobu zagospodarowania terenu.

Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez umożliwienie racjonalnego wykorzystania terenów rolniczych na potrzeby zabudowy zagrodowej na terenach RZM, przy jednoczesnym zachowaniu ograniczeń wynikających z ochrony środowiska, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, złóż kopalin oraz infrastruktury technicznej. Wprowadzenie terenów RN w obrębie Węgorzewo Koszalińskie pozwala zachować rolniczy charakter części terenów i ograniczyć koszty oraz konflikty przestrzenne związane z rozpraszaniem zabudowy. Ustalenia planu respektują prawo własności, określając jednocześnie ramy zagospodarowania niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego i interesu publicznego. Interes publiczny realizowany jest w szczególności przez ochronę walorów krajobrazowych, zapewnienie zasad obsługi komunikacyjnej, utrzymanie systemów melioracyjnych, ochronę obszarów cennych przyrodniczo oraz ograniczenie konfliktów przestrzennych.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem będzie prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi bezpieczeństwa ludzi, ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej.

Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w istniejących i projektowanych pasach drogowych w sposób niekolidujący z produkcją rolniczą. Zaopatrzenie w wodę przewidziano z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci. Odprowadzenie ścieków sanitarnych należy zapewnić poprzez kanalizację sanitarną, a do czasu jej realizacji dopuszczono szczelne zbiorniki bezodpływowe. Dopuszczono również zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci oraz wykorzystanie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura sporządzenia projektu planu prowadzona jest zgodnie z art. 17 ustawy 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. Informacje o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o możliwości składania wniosków zostały podane do publicznej wiadomości w sposób wymagany przepisami prawa. Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od [●] do [●]. Ogłoszenia zawiadamiające o konsultacjach oraz informujące o sposobie, miejscu i terminie ich prowadzenia zostały zamieszczone: [●] na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta Sianów, [●] w Biuletynie Informacji Publicznej, [●] w prasie lokalnej oraz [●] na tablicy ogłoszeń urzędu. Konsultacje społeczne przeprowadzono w następujących formach: zbieranie uwag w terminie od [●] do [●], spotkanie otwarte w dniu [●] oraz dyżur/dyżury projektanta w dniu/dniach [●].

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt planu stanowi realizację uchwały inicjującej i jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie potrzeby aktualizacji i ujednolicenia zasad zagospodarowania terenów rolniczych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową, a po korekcie arkusza 25 także terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Plan określa przejrzyste zasady kształtowania zabudowy, minimalne parametry działek, sposób obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym dotyczące stref archeologicznych, pasów technicznych linii elektroenergetycznych oraz obszaru udokumentowanego złoża „Węgorzewo Koszalińskie V”.

Zasada uniwersalnego projektowania została uwzględniona odpowiednio do charakteru planu i rodzaju terenów objętych opracowaniem. Ponieważ plan dotyczy przede wszystkim terenów zabudowy zagrodowej, bez wyznaczania odrębnych przestrzeni publicznych, szczegółowe wymogi dostępności będą realizowane na etapie projektowania i realizacji poszczególnych inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Sianów, będzie wynikał przede wszystkim z ewentualnych kosztów związanych z realizacją zadań własnych gminy, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, jeżeli obowiązek ich realizacji będzie wynikał z potrzeb obsługi terenów objętych planem.

Jednocześnie realizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami planu może przyczynić się do zwiększenia wpływów budżetowych z tytułu podatku od nieruchomości oraz innych danin publicznych związanych z zagospodarowaniem terenów. Dla obszarów objętych planem ustalono stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącą podstawę naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podsumowanie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **„terenów wiejskich w gminie Sianów”** realizuje postanowienia uchwały inicjującej Nr XVI/132/20 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 25 czerwca 2026r w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wiejskich w gminie Sianów. Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 i art. 16 oraz procedurą planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwalenie planu umożliwi zagospodarowanie terenów położonych w jego granicach zgodnie z potrzebami właścicieli i użytkowników terenów, z poszanowaniem interesu publicznego, wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ładu przestrzennego oraz ograniczeń wynikających z ustaleń planu.