

## **UZASADNIENIE**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zainicjowana Uchwałą Nr XLII/445/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 23. kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Kamieniec.

### **1. Informacje ogólne**

Zmiana planu obejmuje obszar, o powierzchni 0.3767 ha zlokalizowany w miejscowości Kamieniec położonej w południowym rejonie gminy Kołbaskowo. Północną granicę obszaru zmiany planu stanowią tereny zainwestowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Zachodnia granica to tereny rolne, zaś od południowego – zachodu omawiany teren graniczy z zabudową mieszkaniową. Granicę wschodnią wyznacza droga gminna o numerze ewidencyjnym nr 92/5, w ciągu ulicy Chabrowej, natomiast od południa teren opracowania graniczy z drogą powiatową klasy zbiorczej o numerze 3928Z.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) ustalenie zasad ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego,
- 3) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów inwestycyjnych.

Wprowadzone rygory planistyczne pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

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

#### **2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze zmiany planu realizowane jest przez dyspozycje:

- a) urbanistyczne:
  - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: w wielkości 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy: w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej.
- b) architektoniczne:
  - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wielkości 9.0 m,
  - ujednolicenie kształtów dachów poprzez ustalenia – dachów stromych,

## **2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zachowanie walorów krajobrazowych w obszarze zmiany planu realizowane jest poprzez: nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną powierzchnią terenu nie wykorzystanej pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację.

## **2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Teren objęty zmianą planu jest położony w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” kod PLB 320003, dla którego obowiązują następujące warunki zagospodarowania:

- zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- obowiązuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

## **2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze zmiany planu nie występują stanowiska ochrony stanowisk archeologicznych.

## **2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W projekcie zmiany planu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi zabezpieczono w następujący sposób: ustalono ochronę budynków budowlanych przed hałasem poprzez lokalizację budynków poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

## **2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów objętych zmianą planu umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni w dostosowaniu do występujących uwarunkowań inwestycyjnych.

## **2.7 Prawo własności**

Cały teren objęty zmianą planu stanowi własność gminy. Teren objęty zmianą planu został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla którego ustalono rentę planistyczną w wysokości 0%, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia zagrożenia bezpieczeństwa państwa – plan ich nie wyznacza ze względu na skrajne położenie w gminie.

## **2.9 Potrzeby interesu publicznego**

Rozumiejąc jako interes publiczny rozwój gminy – czyli wg definicji „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zbiegające potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym” gmina w kwietniu 2018 r.

przystąpiła do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kamieniec. Opisywany teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo. Zamiar inwestycyjny jest zgodny z polityką przestrzenną gminy dla miejscowości Kamieniec, co odzwierciedlają zapisy zmiany miejscowego planu dla opracowywanego terenu.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu, wykazała że realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze (w tym na przedmiot, cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000) oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Zmiana planu przyczyni się do:

- poprawy ładu przestrzennego z uwzględnieniem powiązań krajobrazowych,
- zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności w zakresie realizacji funkcji mieszkaniowej.

## **2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt zmiany planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym gminy. Teren zmiany planu od strony wschodniej graniczy z drogą gminną o numerze ewidencyjnym nr 92/5, w ciągu ulicy Chabrowej, która łączy się od południa z drogą powiatową zbiorczą o numerze 3928Z.

Projekt zmiany planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego Ustowo - Kamieniec. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno- tłoczną do istniejącego grupowego rurociągu tłocznego ścieków w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr 3928Z.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu.

## **2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Procedura prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu, możliwość składania wniosków do zmiany planu, a także zapoznania się z projektem zmiany planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt zmiany planu był zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie i po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... do ....., ..... odbyła się również dyskusja publiczna.

Zamieszczono również na stronie internetowej Urzędu gminy (BIP) zawiadomienia o terminach wyżej wymienionych punktów procedury.

## **2.12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby zmiany planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” zostaną przedstawione do wglądu osób zainteresowanych w trakcie wyłożenia zmiany

planu do wglądu publicznego, co pozwoli na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

### **2.13 Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Na terenie objętym planem projektuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, która ma zapewniony dostęp do wody istniejącą siecią wodociagową w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr 3928Z, z którą łączy się droga gminna o numerze ewidencyjnym nr 92/5, w ciągu ulicy Chabrowej stanowiąca wschodnią granicę zmiany planu.

### **3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu zmiany planu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają realizację wnioskowanych zmian w zakresie jego zagospodarowania.

### **4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zmiana planu przewiduje przeznaczenie opracowywanego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W bezpośrednim sąsiedztwie od północy teren opracowania jest położony przy terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Zabudowa i zagospodarowanie planowanych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem wykształconej struktury osadniczej.

### **5. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SU i KZP**

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 art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina dokonała oceny aktualności studium oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w procedurze aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonej w 2015r. w związku z powyższym nie ponawiano opracowania analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo (Uchwała Nr XXXVII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.). Plan dotyczy „terenów mieszkaniowych jednorodzinnych” wyznaczonych w aktualizowanym w 2015 r. studium gminy, wykorzystującej olbrzymi atut rozwoju gminy jakim są powiązania komunikacyjne z krajem, miastem Szczecin i Niemcami.

### **6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ ustaleń zmiany planu na budżet gminy został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Prognoza finansowa uwzględnia tereny, które przysporzą wpływy

dochodów z podatków w budżecie gminy. Przeznaczenie opracowywanego terenu zostało zmienione w stosunku do obowiązującego planu z funkcji zabudowy usług publicznych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Sprzedaż wyznaczonych ustaleniami planu działek spowoduje wpływy finansowe do budżetu gminy.

## **7. Podsumowanie**

Zmiana planu została sporządzona zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.