

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zainicjowany Uchwałą Nr XII/110/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 05. października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Warzymice. Plan opracowano na podstawie Umowy nr 288/2015 zawartej w dniu 14. grudnia 2015 r. między wykonawcą, a gminą Kołbaskowo. Uzasadnienie dotyczy nowej wersji projektu planu wynikającej z faktu uzyskania przez niektórych właścicieli nieruchomości decyzji o obniżeniu klasy bonitacyjnej gruntów.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar, o powierzchni 5,5620 ha zlokalizowany w północno - zachodnim rejonie gminy. Warzymice są miejscowością zlokalizowaną w tzw. „obszarze wielofunkcyjnym zabudowy wiejskiej” w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru aktywności gospodarczej wzdłuż drogi krajowej nr 13. Od strony wschodniej obszar mpzp przylega do pasa drogowego drogi powiatowej zbiorczej nr 3920Z relacji Będargowo – Warzymice – Przecław. Od północy teren planu graniczy z istniejącą zabudową mieszkaniową, zaś od zachodu i południa rozciągają się grunty rolnicze i nieużytki.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej,
- 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 planu realizowane jest przez dyspozycje dla terenu oznaczonego w planie symbolem: 2.U:

- a) urbanistyczne:
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego: w wielkości 25% w stosunku do powierzchni działki,
 - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy usługowej, w wielkości 40% w stosunku do powierzchni działki,
- b) architektoniczne:
 - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w wielkości 10.5 m dla zabudowy usługowej,
 - ujednolicenie kształtów dachów poprzez ustalenie – dachów płaskich dla zabudowy usługowej,

- jednoznaczne określenie warunków szczegółowych formy architektonicznej zabudowy.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zachowanie walorów krajobrazowych w obszarze planu realizowane jest poprzez:

- ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nie kolidujących z istniejącą zabudową i środowiskiem krajobrazowym,
- dostosowanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej panoramy wjazdu do gminy Kołbaskowo.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Na obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie przyrody. Nie znajdują się również obszary zagospodarowane do objęcia ochroną.

Problem gospodarowania lasami w obszarze planu nie występuje.

Ze względu na fakt występowania w obszarze planu gruntów rolnych klasy III wystąpiono 26 kwietnia 2016 r. o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Decyzją z 13 grudnia 2018 r., po upływie ponad dwóch lat, Minister nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy RIIIa położonych w granicach działek oznaczonych ewidencyjnie: 73/2, 72/7, 72/6, 72/5, 72/8, 72/9, 72/1, 73/1 objętych omawianym planem.

Właściciele nieruchomości obejmujących grunty klasy III na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 72/7, 72/8 oraz 72/9 uzyskali decyzje o obniżeniu klasy bonitacyjnej gruntów klas III do klasy IV.

Wyżej wymienione okoliczności spowodowały konieczność opracowania II wersji projektu planu, w którym znacząca część gruntów rolnych klasy III pozostaje w użytkowaniu rolniczym. Sytuacja ta umożliwiła przeznaczenie części terenu gruntów rolnych zgodnie ze studium gminy pod zabudowę usługową.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu nie występują stanowiska ochrony stanowisk archeologicznych.

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

W projekcie planu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi zabezpieczono poprzez wprowadzenie następujących przepisów:

- ustalono ochronę budynków budowlanych przed hałasem poprzez lokalizację budynków poza nieprzekraczalną linią zabudowy,

- ustalono obowiązywanie ustaleń Ministra Środowiska dotyczących strefy ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów objętych planem umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni w dostosowaniu do występujących uwarunkowań inwestycyjnych. Skutki ekonomiczne realizacji planu przysporzą wpływy finansowe do budżetu gminy, z renty planistycznej i podatków ze względu na prywatną własność terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2.7 Prawo własności

Zdecydowana większość terenu objętego planem (ok. 94%) stanowi własność osób prywatnych (ok. 6%) jest własnością Skarbu Państwa. Na grunty Skarbu Państwa składają się pasy drogowe: drogi powiatowej klasy zbiorczej 3.KD.Z oraz drogi dojazdowej o symbolu 4.KD.D. Tereny prywatne objęte planem zostały przeznaczone pod zabudowę usługową, dla których ustalono rentę planistyczną w wysokości 30%. Dla prywatnych terenów rolniczych, które pozostały zachowane w dotychczasowym sposobie użytkowania ustalono rentę planistyczną w wysokości 0%, ponieważ nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach obszaru objętego planem 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 zobiektywowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym” gmina w październiku 2015 r. przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego wzdłuż drogi powiatowej, prowadzącej ze Szczecina do granicy z Niemcami.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu, wykazała że realizacja ustaleń 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.

Plan przyczyni się do:

- poprawy ładu przestrzennego z uwzględnieniem powiązań krajobrazowych,
- zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności w zakresie realizacji funkcji usługowej,
- poprawy obsługi komunikacyjnej (rozbudowy układu drogowego) i w zakresie infrastruktury technicznej.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym gminy.

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w drodze powiatowej nr 3920Z przylegającej do wschodniej granicy planu. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala plan istniejącą i nową kanalizacją deszczową grawitacyjno tłoczną w drogach, do istniejącego zbiornika wodnego po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, zlokalizowanego poza obszarem planu. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska.

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

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

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

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 planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” zostały przedstawione do wglądu osób zainteresowanych w trakcie wyłożenia planu do wglądu publicznego, co pozwoliło 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 usługową, która ma zapewniony dostęp do wody istniejącej sieci wodociągowej w drodze powiatowej nr 3920Z.

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 planu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zainwestowania terenu – o charakterze trwałym (jak istniejące drogi) jak i wnioskowane

zmiany w zakresie jego zagospodarowania. Interesy prywatne zostały podporządkowane celom publicznym w przypadku:

- konieczności wywłaszczenia gruntu prywatnego (ok.) w związku z realizacją drogi dojazdowej 4.KD.D, zapewniającej dojazd do terenu zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem 2.U.

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

W obszarze planu znajdują się tereny niezabudowane, które ze względu na ich położenie wzdłuż drogi powiatowej przeznaczono pod rozwój funkcji usługowej w pasie o szer. około 36,0 m.

Zabudowa i zagospodarowanie terenów usługowych tworzy nową strukturę funkcjonalno – przestrzenną, o jednoznacznie określonych ustaleniach planu warunkach kształtowania formy zabudowy. Na pozostałym terenie o gruntach klasy R III, zachowano użytkowanie rolnicze. Prawidłowe funkcjonowanie projektowanego zainwestowania zapewni rozbudowa dojazdów wewnętrznych. Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni.

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 XXXVI/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.).

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Prognoza finansowa uwzględnia tereny, które mogą być przedmiotem ustalenia opłaty planistycznej. Zdecydowanego wzrostu wartości nieruchomości można oczekiwać w przypadku terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę usługową. Nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości, a przekształcenia terenu wynikające z ustaleń zawartych w planie są korzystne dla właścicieli gruntów w tym przede wszystkim dla osób prywatnych, które są właścicielami powierzchni terenu planu, przeznaczonego pod zabudowę usługową.

Uwzględniając szacunkowe przychody do budżetu gminy wynikające z realizacji planu z tytułu renty planistycznej, podatku od czynności cywilno – prawnych, podatku od gruntów i budynków, gmina może uzyskać w okresie 10 lat od daty uchwalenia planu znaczne przychody nie ponosząc dużych kosztów realizacji inwestycji.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony 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.