

## **UZASADNIENIE**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zainicjowana Uchwałą Nr XV/179/2020 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 27. stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Karwowo.

### **1. Informacje ogólne**

Zmiana planu obejmuje obszar, o powierzchni 0,2326 ha zlokalizowany w miejscowości Karwowo położonej w centralnym rejonie gminy Kołbaskowo. Od strony północno - zachodniej i południowo - wschodniej obszar opracowania jest otoczony terenami zainwestowanymi, natomiast granicę północno - zachodnią stanowią grunty orne. Od południa teren opracowania przylega do drogi gminnej o numerze ewidencyjnym nr 25/2, która łączy się z drogą powiatową klasy zbiorczej nr 3930Z.

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 zmiany planu realizowane jest przez dyspozycje:

- a) urbanistyczne:
  - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: w wielkości 50% w stosunku do powierzchni terenu,
  - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy: w wielkości 30% powierzchni terenu.
- b) architektoniczne:
  - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy dla zabudowy usługowej w wielkości 9.0 m,

#### **2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych w obszarze zmiany planu realizowane jest poprzez następujące zasady: ustalenie w przepisach szczegółowych warunków zabudowy nawiązujących do gabarytów zabudowy występującej w miejscowości Karwowo.

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

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

Na obszarze zmiany planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie przyrody. Nie znajdują się również obszary zagospodarowane do objęcia ochroną.

### **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**

Teren opracowania objętego zmianą planu stanowi własność prywatną. Teren objęty zmianą planu został przeznaczony pod zabudowę usługową, dla którego ustalono rentę planistyczną w wysokości 30%.

### **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.

### **2.9 Potrzeby interesu publicznego**

Rozumiejąc jako interes publiczny rozwój gminy – czyli wg definicji „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zbiektyzowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym” gmina w lipcu 2018 r. przystąpiła do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kołbaskowo. Opisywany teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi usługami w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo. Zamiar inwestycyjny jest zgodny z polityką przestrzenną gminy dla miejscowości Kołbaskowo, 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:

- zaspokojenia potrzeb społeczności w zakresie realizacji obiektów, które potencjalnie mogą przysłużyć się powstawaniu nowych miejsc pracy.

#### **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. Południową granicę obszaru zmiany planu stanowi droga zlokalizowana poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 25/2 i łączącej się z drogą powiatową klasy zbiorczej nr 3930Z. Projekt zmiany planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowaną w drodze gminnej o numerze ewidencyjnym 25/2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą kanalizacją sanitarną grawitacyjno– tłoczną do istniejącego grupowego rurociągu tłocznego ścieków w drodze o numerze ewidencyjnym nr 25/2, położonej poza granicami terenu opracowania.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn zlokalizowanych 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 zmiany 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 zmianą planu projektuje się zabudowę usługową, która ma zapewnić dostęp do wody istniejącą siecią wodociągową w drodze gminnej o numerze ewidencyjnym nr 25/2, która położona jest poza granicami terenu opracowania.

### **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 usługową. W Studium sąsiadujące tereny od strony północno – zachodniej oraz od strony południowo - wschodniej z obszarem opracowania są przeznaczone pod strefę zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami.

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 XXXVI/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.). Zmiana planu dotyczy „strefy zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami” wyznaczonej 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 rozszerzone w stosunku do obowiązującego planu z funkcji zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych na zabudowę usługową.

### **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.