

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo nr XXIV/24/01 z dnia 16 listopada 2001 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo dla zabudowy mieszkaniowej z usługami w obrębie Siadło Dolne na działkach 11/4, 114, 89 i 108.

W dniu 4 lutego 2022 r. Rada Gminy Kołbaskowo podjęła Uchwałę Nr XXXVI/460/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo nr XXIV/24/01 z dnia 16 listopada 2001 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo dla zabudowy mieszkaniowej z usługami w obrębie Siadło Dolne na działkach 11/4, 114, 89 i 108.

Z wnioskiem do Wójta Gminy Kołbaskowo o sporządzenie zmiany miejscowego planu w celu zmiany przeznaczenia działki nr 199/35 (powstałej w wyniku podziału działki nr 114) z obrębu geodezyjnego Siadło Dolne z lokalizacji stacji transformatorowej na lokalizację terenu usług sportu i rekreacji (placu zabaw dla dzieci) zwrócili się mieszkańcy osiedla w Siadle Dolnym. Wniosek w tej sprawie został złożony przez Wspólnotę Osiedlową Słoneczna Przystań w dniu 27 stycznia 2022 r., a następnie został on ponowiony w dniu 3 października 2022 r. Zgodnie ze złożonymi wnioskami oraz stanem faktycznym - wykonane w granicach obowiązującego planu miejscowego dwie stacje transformatorowe są wystarczające do zaspokojenia potrzeb osiedla – zaplanowana stacja na działce 199/35 na chwilę obecną nie będzie realizowana. Teren w sąsiedztwie działki nr 199/35 jest obecnie w pełni zagospodarowany zespołem zabudowy mieszkaniowej, w którego najbliższym sąsiedztwie nie ma zlokalizowanych terenów rekreacyjnych lub zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji obiektów małej architektury, tworzących plac zabaw i aktywnego wypoczynku.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej ustawa), o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu zawiadomiono poprzez obwieszczenie i komunikat prasowy o możliwości składania wniosków i zapoznania się z dokumentacją sprawy.

Na wniosek Wójta Gminy Kołbaskowo, uwzględniając charakter i zakres zmiany planu miejscowego, na podstawie art. 48 ust. 1 i 4 pkt 1 oraz art. 49 ustawy 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*, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie (pismem WOPN.410.264.2022.MP z dnia 16 stycznia 2023 r.) i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Policach (pismem ZNS.9021.1.3.9.2022 z dnia 13 stycznia 2023 r.) wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Realizując postanowienia uchwały Rady Gminy Kołbaskowo na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zmiana planu) obejmujący teren działki nr 199/35 w Siadle Dolnym.

Projekt zmiany planu odnosi się wyłącznie do terenu EE na działce nr 199/35, dla której ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania jako teren sportu i rekreacji, do czasu realizacji stacji transformatorowej. Uwzględniając aktualne uwarunkowania w projekcie wprowadzono zapisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony terenu zabytkowego związanego z położeniem w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego oraz zasad ochrony środowiska związane z położeniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin. Obszar objęty zmianą planu nie obejmuje terenów przestrzeni publicznych. W zmianie planu

pominięto ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ponieważ są one uregulowane w treści zmienianego planu. Ponadto system komunikacji i infrastruktury technicznej został już w pełni zrealizowany w granicach objętych zmienianym planem miejscowym.

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

Ust. 2. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu w §2 ust. 2 wskazuje dopuszczenia w zakresie tymczasowego zagospodarowania terenu polegającego na lokalizowaniu odkrytych siłowni i stref aktywności fizycznej, placu zabaw dla dzieci, altan z zadaszeniem w formie ażurowej konstrukcji o wysokości do 4,5 m, elementów urządzenia przestrzeni, elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu terenu, miejsc parkowania dla rowerów.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu nie zakłada zasadniczych przekształceń układu funkcjonalnego. W granicach opracowania uwzględniono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu zgodnie ze stanem obecnym. W granicach zmiany planu, poza obowiązującymi ustaleniami dot. lokalizacji stacji transformatorowej, nie przewidziano możliwości lokalizacji innej trwale związanej z gruntem zabudowy.

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

W §2 ust. 3 zmiany planu wskazano, że w związku z położeniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin” należy przestrzegać ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej, zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa. Ponadto wskazano również, że na obszarze objętym zmianą planu obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W §2 ust. 3 zmiany planu wskazano, że w związku z położeniem w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego, ustala się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi. Obszar objęty opracowaniem nie obejmuje innych terenów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Na obszarze zmiany planu nie przewiduje się realizacji obiektów mieszkalnych oraz użyteczności publicznej. Nie ma także konieczności zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Teren objęty opracowaniem jest obszarem niezabudowanym. Rozstrzygnięcia zmiany planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania obszaru objętego opracowaniem.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia zmiany planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja zmiany planu nie wpłynie w żaden sposób na wydatki ponoszone przez gminę.

Prawo własności

Ustalenia zmiany planu oraz sposób wyznaczenia terenu objętego opracowaniem określono uwzględniając poszanowanie prawa własności terenów. Ustalenia zmiany planu nie będą powodowały zmian w zakresie przejęcia gruntów na cele publiczne.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa. Zgodnie z ustawą projekt zmiany planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

Potrzeby interesu publicznego

W zmianie planu nie wskazano terenów przestrzeni publicznej.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Z uwagi na wskazane przeznaczenie terenów i w pełni wykształconą infrastrukturę techniczną zmiana planu nie generuje potrzeb w zakresie rozwoju nowej infrastruktury technicznej. Ponadto zmiana planu nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W celu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, Wójt Gminy Kołbaskowo ogłosiła o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo, wyznaczając termin składania wniosków do projektu zmiany planu.

W wyznaczonym terminie – do dnia 23 grudnia 2022 r. wpłynął jeden wniosek od osób fizycznych. Dwoje właścicieli jednej z zabudowanych działek w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania zawnioskowało o brak wskazania na obszarze opracowania funkcji przeznaczenia terenu dopuszczającej lokalizację placu zabaw. W uzasadnieniu do wniosku wskazano, że na terenie objętym opracowaniem znajdują się obiekty małej architektury w postaci wiaty rekreacyjnej z paleniskiem, urządzeniami siłowni na świeżym powietrzu oraz placem zabaw i w związku z tym toczono są postępowania administracyjne przed organami nadzoru budowlanego w sprawie samowoli budowlanych. Ponadto zgodnie z wnioskiem, procedowana zmiana może doprowadzić do powstania nieuprawnionych miejsc postojowych na działce nr 199/1 stanowiącej drogę wewnętrzną. Wskazano również, że istniejące samowole generują zagrożenie epidemiologiczne i negatywnie oddziałują na środowisko, w tym generują nadmierny hałas.

W odniesieniu do złożonego wniosku, należy podkreślić, że dopuszczalny poziom hałasu na terenach zabudowy jednorodzinnej uregulowany jest w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r., poz. 112). Dopuszczalne poziomy wskazane w tym rozporządzeniu dla zabudowy jednorodzinnej wynoszą 50 dB w czasie dnia i 40 dB w nocy. Zasady funkcjonowania terenu usług sportu i rekreacji, w tym regulamin planowanego placu zabaw, będą musiały uwzględniać zapisy wyżej wymienionego rozporządzenia. Jednakże powyższe regulacje pozostają poza przedmiotem ustaleń planu miejscowego i określają je przepisy odrębne. Plan miejscowy wskazuje jedynie docelowe przeznaczenie terenu wraz z zasadami jego zagospodarowania.

Analogiczne procedury związane z udziałem społeczeństwa mają zastosowanie na etapie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do 2023 roku. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 2023 r. Termin składania uwag upłynął w dniu 2023 r. Dokumentacja zmiany planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Kołbaskowie. Uwagi złożone w trybie udostępnienia projektu zmiany planu zostały rozpatrzone przez Wójta stosownym rozstrzygnięciem i zostały w całości Informację w tym zakresie zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Ustalenia planistyczne i wskazana funkcja przeznaczenia terenów nie generują konieczności zapatrzenia ludności w wodę.

Ust. 3. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Obszar zmiany planu miejscowego obejmuje teren obecnie wykorzystywany jako teren placu zabaw mimo innego przeznaczenia terenu w obowiązującym (zmienianym) planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planistyczne sankcjonują obecne wykorzystanie terenu z uwzględnieniem wniosku mieszkańców osiedla w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

Na potrzeby zmiany planu miejscowego wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne – analizę uwarunkowań środowiskowych,
- prognozę skutków finansowych.

W ramach prac nad zmianą planu brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych komponentów środowiska i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było celem nadrzędnym i podstawową determinantą rozwiązań planistycznych, mających na celu zrównoważenie interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ust. 4. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Obszar zmiany planu miejscowego jest częścią istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie wymaga wykształcenia struktury komunikacyjnej. Ponadto w planie nie wskazano terenów pod zabudowę.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania zmiany planu miejscowego, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w szczególności w związku z funkcjonowaniem istniejącego osiedla mieszkaniowego w miejscowości Siadło Dolne.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo przyjętego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo nr XXIV/24/01 z dnia 16 listopada 2001 r., w obrębie ewidencyjnym Siadło Dolne jest zgodna z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 5 grudnia 2022 r. Rada Gminy Kołbaskowo podjęła Uchwałę Nr XLIII/537/2022 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy

Kołbaskowo, przyjmując jednocześnie wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kołbaskowo sporządzonej na potrzeby oceny aktualności obowiązującego Studium oraz planów miejscowych.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja zmiany planu miejscowego w żaden sposób nie będzie wpływała na budżet gminy (poza kosztami sporządzenia i zatwierdzenia planu).

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3 do uchwały.

Uchwalenie niniejszej zmiany planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy (gdyby korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 ustawy.

Wójt Gminy Kołbaskowo zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy przedstawia Radzie Gminy w Kołbaskowie projekt uchwały w sprawie planu wraz z załącznikami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1: 500 wraz wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo”; stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) informacją o danych przestrzennych, stanowiącą załącznik nr 4 do uchwały.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy Rada Gminy Kołbaskowo stwierdza, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego po zmianach uchwałą XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.