

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr 123,124,125 i części dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W dniu 21 grudnia 2022 r. Rada Gminy Kołbaskowo, podjęła Uchwałę Nr XLIV/554/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXIX/391/05 z dnia 28 listopada 2005 r., zmienionego w części uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XIV/165/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r., inicjującą prace planistyczne. Wykonanie uchwały powierzono Wójtowi Kołbaskowa.

Opracowaniem zmiany planu (dalej planu) objęte zostały działki nr 123,124,125 i część dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo. Celem opracowania planu jest przede wszystkim korekta układu komunikacyjnego i umożliwienie obsługi komunikacyjnej działek nr 124 i 125 stanowiących własność gminy. Zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych uchwalonych w 2005 i 2019 roku, działki te mają być docelowo obsługiwane z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego jako w planie z 2005 roku jako 10.KDW. Według stanu faktycznego ten teren elementarny przebiega częściowo w granicach istniejącego boiska sportowego, przez co realizacja drogi wewnętrznej jest niemożliwa. Zmiana ustaleń planistycznych uporządkuje zasady obsługi komunikacyjnej i dostosuje ustalenia planistyczne do aktualnego stanu zagospodarowania. Ponadto teren boiska sportowego i przyległych obszarów o funkcji rekreacyjnej zostanie zabezpieczony przez wskazanie odrębnego terenu elementarnego IUS (teren usług sportu i rekreacji) o zasięgu zgodnym ze stanem faktycznym. Ponieważ część działki nr 125 oraz działka nr 124 stanowią ofertę inwestycyjną gminy, zdecydowano się poszerzyć katalog dostępnych funkcji względem ustaleń planistycznych z 2019 roku, o możliwość lokalizacji funkcji magazynowej oraz składowej.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także art. 29, art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 i art. 50 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*, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu zawiadomiono poprzez obwieszczenie i komunikat prasowy o możliwości składania wniosków i zapoznania się z dokumentacją sprawy. Jednocześnie zgodnie z art. 17 pkt 2 oraz uwzględniając przepisy odrębne, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu organy i instytucje biorące udział w procedurze opiniowania i uzgadniania.

Realizując postanowienia uchwały Rady Gminy Kołbaskowo na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące szczegółowo aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan) w granicach określonych uchwałą inicjującą.

W projekcie planu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych (funkcjonalnych), zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości, a także zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wymogami 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* uzgodniono z właściwymi organami (Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Kamieniu Pomorskim) zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

Na potrzeby planu w §2 uchwały zawarto słownik pojęć istotnych dla odczytywania jego ustaleń. Natomiast konstrukcję tekstu planu, powiązania wewnętrzne w strukturze dokumentu, sposób odczytywania ustaleń oraz powiązania z elementami graficznymi opisano w § 3 uchwały, co precyzuje odczytywanie treści ustaleń zarówno w warstwie tekstowej jak i graficznej, eliminując rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

W § 4 – 5 planu zawarto ustalenia dotyczące klas przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych i krajobrazu.

Uwzględniając zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo na obszarze objętym planem ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **U-PS** - teren usług lub składów i magazynów;
- 2) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 4) **I** - teren infrastruktury technicznej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

W studium określone zostały również uwzględnione w ustaleniach planu, podstawowe zasady i wytyczne, gwarantujące zachowanie właściwej dla tego obszaru skali zainwestowania i intensywności zabudowy. Do najważniejszych należą wskaźniki określające maksymalną wysokość zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

Wskaźniki, współczynniki, parametry dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych. Ich stosowanie w realizacji zagospodarowania terenu zapewni spełnienie wymagań w zakresie kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Walory architektoniczne i krajobrazowe

W § 5 - 6 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych oraz wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

Obszar opracowania planu obejmuje swym zasięgiem tereny położone w południowej części m. Kołbaskowo, na wschód od drogi prowadzącej z Kołbaskowa do m. Moczyły. Obszar ten poza istniejącym zagospodarowaniem terenu boiska sportowego wraz z jego zapleczem i placu rekreacyjnego pozostaje częściowo w użytkowaniu rolniczym. Również tereny przyległe stanowią w znacznej mierze użytki rolne.

Południowa części opracowania obejmuje część proponowanego użytku ekologicznego „Dołek”. Ukształtowanie tego terenu jest równinne z niewielkim spadkiem w kierunku południowym.

W kontekście krajobrazowym najważniejszym ustaleniem planistycznym jest zabezpieczenie terenu proponowanego użytku ekologicznego przed presją i ograniczenie linią zabudowy – nieprzekraczalną, obszaru możliwej realizacji zabudowy na sąsiednich terenach elementarnych.

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

W §7 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Wskazano katalog ustaleń generalnych zapewniających ochronę środowiska, w tym m.in. przez wykorzystanie rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki wodno-ściekowej, stosowanie gospodarki odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami, utrzymanie drożności korytarzy ekologicznych oraz ograniczenie negatywnego oddziaływania na stan środowiska gruntowo-wodnego.

W §8 Uwzględniono położenie obszaru opracowania planu w granicach specjalnego obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 "Dolina Dolnej Odry" PLB320003.

W §9 Uwzględniono położenie części obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 122 - "Dolina kopalna Szczecin") w celu powstrzymania degradacji środowiska wód podziemnych i zachowania jego nie pogorszonej jakości.

Na obszarze objętym planem występują grunty rolne, które uzyskały wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co zostało uwzględnione w § 31 uchwały.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne.

W § 10 - 11 planu zawarto ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (§ 10) oraz obszarów pasów funkcyjnych dla infrastruktury technicznej (§ 11).

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów zagrożeń środowiskowych oraz terenów i obszarów górniczych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W § 12 zapisano ustalenia w zakresie ochrony obszarów i obiektów ochrony konserwatorskiej - uwzględniono położenie części obszaru opracowania planu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Kołbaskowo nr 26 (AZP: 32-04/117). Na obszarze objętym planem nie wyznaczono dóbr kultury współczesnej.

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

Obszar objęty planem położony jest poza zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju i przyjętych standardów realizowanej zabudowy. W przypadku realizacji obiektów użyteczności publicznej obowiązują stosowne przepisy odrębne w zakresie przystosowania do użytkowania przez osoby z niepełnosprawnościami.

W § 15 ustalono wskaźniki dla liczby miejsc do parkowania oraz obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele służą optymalizacji wykorzystania obszaru objętego opracowaniem przy jednoczesnym zachowaniu jego walorów środowiskowych i kulturowych, stanowiących również wartość ekonomiczną przestrzeni.

Zdecydowana większość obszaru opracowania planu obejmuje tereny o użytkowaniu rolniczym lub z ustalonym zachowaniem stanu środowiska w zasięgu proponowanego użytku ekologicznego „Dołek”.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu może przynieść dochód gminie, głównie ze sprzedaży nieruchomości stanowiących ofertę inwestycyjną oraz z podatku od nieruchomości.

Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się wyłącznie grunty należące do Gminy Kołbaskowo. Ustalenia planu nie ingerują we własność prywatną.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Teren opracowania nie obejmuje terenów zamkniętych służących obronności państwa.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa.

Potrzeby interesu publicznego

Plan zakłada wykształcenie fragmentu struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Kołbaskowo w oparciu o istniejący (poza granicami planu) i planowany układ drogowy. Ustalone parametry wyznaczonych terenów komunikacji i przestrzeni publicznych zapewniają zabezpieczenie potrzeb użytkowników i zachowanie wysokich standardów dostępności do terenów. Tereny zieleni naturalnej oraz rekreacji i sportu zostały ustaleniami planu zachowane do dalszego użytkowania.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W Rozdziale 5 uchwały, w § 16 - 22 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Wójt Gminy Kołbaskowo ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym w obwieszczeniu terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i podmiotów gospodarczych.

Analogiczne procedury mają zastosowanie na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Dokumentacja planu zostanie również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo. Ewentualne uwagi złożone w trybie udostępnienia projektu planu zostaną rozpatrzone przez Wójta Kołbaskowa.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do 2023 roku. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 2023 r. Termin składania uwag upłynął w dniu2023 r. Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo. Uwagi złożone w trybie udostępnienia projektu planu zostały rozpatrzone przez Wójta Kołbaskowa stosownym rozstrzygnięciem i zostały uwzględnione Informację w tym zakresie zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Wnioski z procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostaną opisane w niniejszym uzasadnieniu w stosownym terminie.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Gmina Kołbaskowo jest zaopatrywana w wodę z funkcjonujących ujęć wody podziemnej.

W § 7 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę i do celów przeciwpożarowych.

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

Obszar planu w dużej części obejmuje tereny niezagospodarowane i użytkowane rolniczo. Część obecnego zagospodarowana w formie terenu sportu i rekreacji zostaje zachowana z możliwością ewentualnych przekształceń związanych z lokalizacją nowych obiektów kubaturowych. W części obszaru opracowania planu położonej w zasięgu proponowanego użytku ekologicznego „Dołek” ustalenia planu uwzględniają charakter terenu i jego wartość przyrodniczą.

Na potrzeby planu wykonano następujące analizy i opracowania:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych.

W ramach prac nad planem brane były pod uwagę wnioski instytucji odpowiedzialnych za ochronę ważnych komponentów środowiska, dziedzictwa kulturowego i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie 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 planu obejmuje zasięgiem użytki rolne, tereny zieleni oraz tereny sportu i rekreacji z urządzonym boiskiem sportowym. W odniesieniu do terenów rekreacji i sportu ustalenia planu pełnią rolę porządkującą kwestie rozstrzygnięć planistycznych i funkcjonalnych. Teren proponowanego użytku ekologicznego zostaje ustaleniami planu zachowany i poddany jego dalszej ochronie. Tereny użytków rolnych plan przeznacza na funkcję usług lub składów i magazynów. Jako towarzyszące funkcji usług, składów, magazynów oraz terenów sportu i rekreacji wskazano tereny lokalizacji infrastruktury technicznej. Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej opiera się o istniejący w bezpośrednim sąsiedztwie i projektowany w granicach planu układ dróg publicznych i wewnętrznych ograniczając do minimum transportochłonność układu przestrzennego.

Parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej określone na rysunku planu i ustalenia planu ujęte w §29 uwzględniają możliwość wdrażania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Rozwiązania planistyczne, choć formalnie dotyczą obszaru opracowania planu, uwzględniają szerszy kontekst przestrzenny i zachodzące w nim, bądź oczekiwane czy postulowane w przyszłości przekształcenia przestrzenne, w tym powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogowym (§14 uchwały).

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

Projekt planu obejmujący działki nr 123,124,125 i część dz. nr 193 w obrębie ewidencyjnym Kołbaskowo jest zgodny 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 projektu planu. Prognoza ta wykazała, że realizacja planu nie będzie w sposób znaczący obciążała budżet gminy, może natomiast przynieść dochody ze sprzedaży nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości.

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

Wymiernymi skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty opracowania i zatwierdzenia planu.

Przychody gminy wynikać będą przede wszystkim ze wzrostu wartości rynkowej gruntów (na skutek rozstrzygnięć planistycznych regulujących i stabilizujących zasady zagospodarowania i zabudowy), a zatem i ceny sprzedaży. Ponadto przychody pochodzić będą z przyszłego wzrostu podatków od nieruchomości.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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.

Z uwagi na fakt, że wszystkie grunty w graniach planu są własnością gminy w uchwale nie wskazano stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem.

Wójt Kołbaskowa zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Gminy Kołbaskowo projekt uchwały w sprawie planu wraz z załącznikami:

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1 000 wraz z wrysem ze Studium gminy Kołbaskowo, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Kołbaskowo stwierdza, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętego po zmianie Uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.

Kołbaskowo, grudzień 2023 r.