

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo

W dniu 21 grudnia 2022 r. Rada Gminy Kołbaskowo podjęła Uchwałę Nr XLIV/553/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo (dalej plan).

Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni 0,73 ha i jest w całości objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXIII/270/09 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 marca 2009 r.

Działka nr 199/37 aktualnie nie posiada zapewnionego dostępu do terenu komunikacji drogowej. Obecnie obowiązujący plan zakładał jej skomunikowanie poprzez regulację granicy z działką nr 199/17 i dostęp do terenu drogi wewnętrznej 9.KDW lub przez pozostałą część terenu 1.U/KS (poza granicami opracowania planu). Aktualne władanie i zagospodarowanie terenów uniemożliwia obsługę komunikacyjną działki nr 199/37 w sposób przewidziany w obowiązującym planie miejscowym. Nowy plan miejscowy przewiduje zmianę granic terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oraz wynikającą z tego konieczność dostosowania nieprzekraczalnych linii zabudowy na działkach nr 199/37 oraz 199/41. Ponieważ działka nr 199/37 stanowi ofertę inwestycyjną gminy, w nowym planie rozszerzono ustalenia w zakresie przeznaczenia o dopuszczenie 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 aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu i jego otoczenia, a następnie uwzględniając te uwarunkowania sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu ustalono przede wszystkim przeznaczenie poszczególnych terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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. Z uwagi na brak występowania obszarów i obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych i dóbr kultury nie ustala się zasad ochrony w tym zakresie.

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 zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

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

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, ograniczając rozbieżności i swobodę w kształtowaniu zagospodarowania terenów.

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

Na obszarze objętym planem ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

1. **U-PS** - teren usług lub składów i magazynów;
2. **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
3. **IE** - teren elektroenergetyki;
4. **IW** - teren wodociągów;
5. **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów i lokalizacji zabudowy.

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

Ponieważ w granicach planu nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody ograniczono się jedynie do wskazania ustaleń ogólnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego zawartych w § 6.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej i w związku z tym nie ustalono zasad ochrony w tym zakresie.

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

Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji obiektów użyteczności publicznej.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów stanowią kontynuację ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Dominującymi funkcjami, które będą w przyszłości kształtować zagospodarowanie obszaru w granicach planu są funkcja usługowa, magazynowa lub składowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna. Wsparciem dla funkcjonowania i dalszego rozwoju tej części miejscowości Kołbaskowo ma być umożliwienie realizacji nowych przedsięwzięć przy poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych oraz dostosowanie wewnętrznego układu komunikacyjnego i zapewnienie obsługi przez infrastrukturę techniczną.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Prognoza ta wykazała, że

Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Gminy Kołbaskowo oraz operatora sieci elektroenergetycznej. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na prawo własności

innych podmiotów. Ponadto zapisy 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 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. Organy te uzgodniły rozwiązania projektu

Potrzeby interesu publicznego

Plan nie zakłada lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych. Z punktu widzenia potrzeb interesu publicznego istotne jest utrzymanie ustaleń planistycznych regulujących funkcjonowanie terenu istniejącego ujęcia wody oraz terenu elektroenergetyki.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W §14-20 plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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 terminie – do dnia 1 lutego 2022 r. wpłynęło 25 wniosków do planu. Wszystkie wnioski złożone zostały przez osoby fizyczne i dotyczyły o przeznaczenia działki nr 199/37 pod infrastrukturę techniczną dla ujęcia wody oraz pozostawienie jej do realizacji zadań własnych gminy z jednoczesnym zakazem lokalizacji stacji paliw. Wnioski zostały uwzględnione przez Wójta gminy Kołbaskowo w zakresie zakazu lokalizacji stacji paliw. Zgodnie z opinią ZWIiK Kołbaskowo z dnia 24 sierpnia 2023 r. aktualne uwarunkowania hydrogeologiczne ujęcia wody zlokalizowanego na sąsiedniej działce 199/17 nie pozwalają na zwiększenie jego wydajności. W związku z tym planowana jest lokalizacja nowego ujęcia w obrębie ewidencyjnym Barnisław. Z uwagi na powyższe nie uwzględniono wniosków w zakresie przeznaczenia działki nr 199/37 pod rozbudowę infrastruktury technicznej dla ujęcia wody.

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

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.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W §14 - 20 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 nie obejmuje terenów we władaniu podmiotów prywatnych. Jedyne działka nr 199/38 jest we władaniu operatora sieci elektroenergetycznej. Ustalenia planu uwzględniają teren istniejącego ujęcia wody oraz teren elektroenergetyki.

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 określonych elementów środowiska 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 w części tereny niezagospodarowane w ramach wsi Kołbaskowo. Teren objęty planem nie wymaga wykształcenia nowej infrastruktury w postaci sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej lub składów i magazynów zaplanowano jako uzupełnienie zabudowy istniejącej na zasadzie kontynuacji obowiązujących dotąd ustaleń planistycznych (z rozszerzeniem katalogu funkcji dla działki nr 199/37).

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.

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 Kosztami po stronie Gminy Kołbaskowo będzie przede wszystkim

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

Skutkami finansowymi uchwalenia planu miejscowego będą koszty opracowania i zatwierdzenia planu. Potencjalne przychody Gminy Kołbaskowo pochodzić będą ze sprzedaży gruntów będących częścią oferty inwestycyjnej oraz 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 1:1000 wraz wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla terenu objętego planem, 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, stanowiącym 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 zmianach uchwałą XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.

Kołbaskowo, grudzień 2023 r.