**UZASADNIENIE**

Do uchwały Nr ........../........./2024 Rady Gminy Kołbaskowo

z dnia .................... 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla terenu w obrębie geodezyjnym Przylep w gminie Kołbaskowo

[na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami)]

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXXVIII/479/2022 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 9 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXIV/25/01 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2001 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 r., Nr 2, poz. 47) oraz uchwałą Nr XIII/135/2011 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 listopada 2011 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2012 r., poz. 321) dla terenów obrębu geodezyjnego Przylep, objętych granicami niniejszego opracowania.

Teren opracowania położony jest w obrębie ewidencyjnym Przylep, objęty projektem zmiany planów miejscowych, o powierzchni 16,6976 ha, położony jest w północnej części gminy Kołbaskowo, obecnie w przeważającej części niezabudowany i nieużytkowany rolniczo.

Obszar opracowania obejmuje grunty. które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trakcie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXIII/82/87 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 4 grudnia 1987 r. obecnie zadrzewione i zakrzaczone. Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w strefie zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo. W wyniku realizacji ww. uchwały o przystąpieniu opracowano projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ekofizjografią i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej terenu. Wprowadzone w uchwale rygory pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

Ustalenia planu miejscowego określają przeznaczenie terenu, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym gminy, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, zasady ochrony środowiska.

Całość zaproponowanych rozwiązań uwzględnia zarówno potrzeby gminy jak i też potrzeby właściciela nieruchomości objętej planem. Przy formułowaniu poszczególnych ustaleń wzięto pod uwagę zarówno prawo własności jak i też zgłoszony na piśmie wniosek o opracowanie planu miejscowego. Ustalenia planu przyczynią się do poprawy stanu zagospodarowania tego rejonu gminy. Procedura planistyczna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. w projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie kształtowania i lokalizacji zabudowań.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% dla terenów mieszkaniowych dla usługowych 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
2. ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w wielkości 30% dla terenów mieszkaniowych dla usługowych 60% powierzchni działki budowlanej;
3. ustalenie wysokości zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej do 9,0 m, dla usługowej 10,0 m;;

3) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:

1. sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
2. nakaz maksymalnej ochrony i zachowania istniejącego drzewostanu, dopuszcza się wycinkę w przypadku bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych, drogowych i kubaturowych;
3. uzbrojenie terenu w kanalizację grawitacyjno – tłoczną do oczyszczalni ścieków w Przecławiu,

a także ochronę środowiska poprzez:

1. realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy,
2. gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system,
3. zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
4. wykluczenie możliwości stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków roślin, w tym drzew i krzewów;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów funkcjonalnych;

6) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniową i usług handlu przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb mieszkańców;

7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

8) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

1. przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków do planu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

9) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności a także ustalenie jej rozbudowy. Obowiązuje przyłączenie do istniejącej sieci wodociągowej.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wprowadzono ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, kształtowania przestrzeni publicznych a także granic i sposobów zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami ze względu na brak występowania takich terenów.

3. Obszar objęty planem w całości jest zlokalizowany w granicach w granicach głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP-122 „Dolina Kopalna Szczecin” - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. Nr DG kdhBJ/489-6153/98) - obowiązuje przestrzeganie ustalonych warunków hydrogeologicznych dla ochrony tego zbiornika wynikających z zatwierdzonej dokumentacji geologicznej.

4. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Pani Wójt Kołbaskowa zważyła interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkowała się do zgłoszonych wniosków i uwag

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach ………………………… W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło ………….. uwag. Uwzględniono ………………., nie uwzględniono w całości ……………. uwag oraz częściowo uwzględniono ..................... Rozpatrzenie uwag wymagało wprowadzania zmian do projektu planu miejscowego i ponowienia procedury planistycznej.

5. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący w bezpośrednim sąsiedztwie system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy;

2) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu jest terenem jeszcze niezabudowanym (w małej części zabudowany) ale usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

**II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kołbaskowo przyjęto Uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r. Analizując przyjęty dokument stwierdzono, że ustalenia niniejszego planu nie wykazują niezgodności z wynikami przedmiotowej analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wskazuje się miedzy innymi teren objęty planem jako jedne z wielu terenów predysponowanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej. Przygotowany plan miejscowy uwzględnia potrzeby inwestycyjne w tej części gminy Kołbaskowo, wykazane w ww. analizie.

**III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Największe wydatki z budżetu gminy mogą wystąpić z tytułu nabycia i przygotowania nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, w tym nabycie terenów czy nabycie i wyburzenie budynków. Dokument ten jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Prognoza ta polega na określeniu elementów finansowych uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy (wydatki i dochody). Winna analizować i określać skutki wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod względem ich realności wykonania i efektywności ekonomicznej. Wybrane rozwiązania planistyczne przedstawiane są w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Należy podkreślić, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, dlatego ocena skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego powinna odbywać się dopiero na etapie gotowych koncepcji projektowych. Funkcją prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego jest ewentualna korekta przyjętych rozwiązań planistycznych. Powinna więc ona wpływać na ostateczny kształt, zakres i realizację ustaleń zawartych w miejscowym planie a jej główny cel to wskazania na uwarunkowania ekonomiczne towarzyszące realizacji planu.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Prognoza skutków finansowych została wykonana jednowariantowo. Wg przedstawionych obliczeń wynika, iż przygotowany projekt planu będzie korzystny dla budżetu gminy. Te korzystne relacje wyniku finansowego wynikają głównie z założenia, iż inwestor ponosi większość kosztów transformacji terenu. Natomiast efekty dla Gminy związane z transformacją terenu są znaczne i dotyczą w zasadzie podatku od nieruchomości. W niniejszej prognozie zwrócono szczególną uwagę na jej wyraz liczbowy. Ponieważ prognoza została wykonana na podstawie 10-letniego interwału czasowego, mogą wystąpić różnice między wielkościami prognozowanymi, a wielkościami rzeczywistymi. Przy konstrukcji corocznych budżetów prognozowane wielkości należy weryfikować.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, kwalifikuje się do uchwalenia przez radę.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym projekt planu zostanie przedłożony radzie celem jego uchwalenia