**- projekt -**

UZASADNIENIE

**do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 47/9, 47/8, 47/5, 47/4, 46/1, 46/2, 46/3, 46/4 z obrębu ewidencyjnego Warzymice i części działek 47/48 oraz 47/49   
z obrębu ewidencyjnego Ustowo**

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust. 1 w powiązaniu z art. 37ea ust. 3   
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 19 grudnia 2023 r. uzupełnionego w dniu 4 stycznia 2024 r. Rada Gminy Kołbaskowo w dniu 2 lutego 2024 r. podjęła Uchwałę Nr LIV/685/2024 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek nr 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 47/4, 47/5, 47/8, 47/9 z obrębu ewidencyjnego Warzymice i części działek nr 47/48 oraz 47/49 z obrębu ewidencyjnego Ustowo (dalej plan).

Teren opracowania planu obejmuje obszar o powierzchni 7,11 ha i jest w części objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XV/139/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w części obrębów Przecław, Ustowo i Warzymice w gminie Kołbaskowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 8 lutego 2016 r., poz. 663).

Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni 7,11 ha, w tym 6,11 ha w ramach inwestycji głównej z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oraz 1,10 ha w ramach inwestycji uzupełniającej w skład, której wchodzi teren projektowanego ujęcia wód oraz teren istniejącej drogi dojazdowej i projektowanej drogi wewnętrznej niezbędne do skomunikowania terenu ujęcia wód.

Na potrzeby prac planistycznych sporządzono opracowanie ekofizjograficzne opisujące aktualne uwarunkowania środowiskowe obszaru planu.

Zgodnie z wymogiem art. 37eb ust. 4 ustawy Wójt Gminy Kołbaskowo ogłosił o udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo wniosku o sporządzenie planu oraz o przekazaniu wniosku wraz z załącznikiem stanowiącym projekt planu do Rady Gminy Kołbaskowo celem wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego i musi spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3 ustawy.

Uwzględniając powyższe 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 Policach) zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu.

W projekcie planu 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.

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 – 6 planu zawarto ustalenia dotyczące klas przeznaczenia terenów, oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Na obszarze objętym planem ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

1. MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
2. IWU – teren ujęcia wód;
3. KDD – teren publicznej drogi dojazdowej.
4. 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 §7.

W §8 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 niepogorszonej jakości.

Na obszarze objętym planem nie wprowadzono ustaleń w zakresie: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych, obszarów krajobrazów priorytetowych oraz udokumentowanych złóż kopalin, ze względu na brak występowania takich terenów oraz obszarów.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

W § 11 zapisano ustalenia w zakresie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Kołbaskowo nr 17 (AZP: 31-05/53).

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 (w ramach funkcji usług) obowiązują stosowne przepisy odrębne w zakresie przystosowania do użytkowania przez osoby z niepełnosprawnościami.

Walory ekonomiczne przestrzeni

Rozstrzygnięcia planu dotyczące przeznaczenia terenów w ramach inwestycji głównej nawiązują do istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich lub stanowią kontynuację ustaleń obowiązujących w sąsiedztwie planów miejscowych. W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się realizację ujęcia wód wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Zasady realizacji inwestycji uzupełniającej zostały uregulowane umową urbanistyczną.

Aspekty ekonomiczne i finansowe skutki uchwalenia planu zostały przeanalizowane w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do Gminy Kołbaskowo oraz osoby prywatnej – inwestora, który złożył do Wójt Gminy Kołbaskowo wniosek o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. 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 uzgodnieniu 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 planowanego ujęcia wody.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W §15 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 projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych Wójt Gminy Kołbaskowo ogłosił o złożeniu wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, w terminie 3 dni roboczych od dnia od dnia usunięcia przez inwestora braków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo oraz w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2–4.

W ramach procedury konsultacji społecznych prowadzonej w dniach od …. do …. odbyły się następujące formy konsultacji społecznych …..

Dokumentacja planu została również udostępniona na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kołbaskowo. Z podsumowania konsultacji społecznych sporządzono raport podsumowujący ich przebieg, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji. Uwagi złożone w trybie udostępnienia projektu planu zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Kołbaskowo stosownym rozstrzygnięciem i zostały uwzględnione …... Informację w tym zakresie zawiera załącznik nr 2 do uchwały w sprawie .

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W §15 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 obejmuje tereny we władaniu podmiotu prywatnego – teren inwestycji głównej oraz teren Gminy Kołbaskowo, na którym realizowana będzie inwestycja uzupełniająca. Przeznaczenie terenu zgodnie ze złożonym wnioskiem realizować będzie interes właściciela terenu, natomiast realizacja inwestycji uzupełniającej - ujęcia wody będzie korzystna z punktu widzenia interesu publicznego.

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 uzgodnienia i opinie instytucji odpowiedzialnych za ochronę określonych elementów środowiska i infrastruktury. Prawidłowe ujęcie i rozwiązanie powyższych kwestii w projekcie planu 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 tereny niezagospodarowane w ramach w obrębach Warzymice oraz Ustowo. Teren inwestycji głównej nie wymaga wykształcenia nowej infrastruktury w postaci sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej zaplanowano w nawiązaniu do terenów sąsiednich.

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.

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

Zintegrowany plan inwestycyjny dla działek nr 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 47/4, 47/5, 47/8, 47/9 z obrębu ewidencyjnego Warzymice i części działek 47/48 oraz 47/49 z obrębu ewidencyjnego Ustowo jest zgodny zgodny z wynikami analizy, 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.

1. **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.

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

Zasady realizacji inwestycji uzupełniającej zostały uregulowane umową urbanistyczną w formie aktu notarialnego, do której załącznikiem jest projekt planu.

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.

Wójt Gminy Kołbaskowo 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. rysunkami planu w skali 1:1000 wraz wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo dla terenu objętego planem, stanowiącymi załączniki nr 1.1 i 1.2 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, marzec 2024 r.