

UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zainicjowana Uchwałą Nr XLV/479/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 10. lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Kołbaskowo.

1. Informacje ogólne

Zmiana planu obejmuje obszar, o powierzchni 4,3169 ha zlokalizowany w miejscowości Kołbaskowo położonej w centralnym rejonie gminy Kołbaskowo. Od strony południowej i wschodniej obszar opracowania jest otoczony terenami niezainwestowanymi, gruntami ornymi, natomiast granicę zachodnią stanowi boisko sportowe. Od północy teren opracowania przylega do drogi gminnej o numerze ewidencyjnym 123, która łączy się z drogą powiatową klasy zbiorczej nr 3928Z.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej,
- 2) ustalenie zasad ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego,
- 3) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów inwestycyjnych.

Wprowadzone rygory planistyczne pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

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

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze zmiany planu realizowane jest przez dyspozycje:

- a) urbanistyczne:
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: w wielkości 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy: w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej.
- b) architektoniczne:
 - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy dla zabudowy usługowej w wielkości 15.0 m,
 - ujednolicenie kształtów dachów poprzez ustalenie – dachów płaskich,

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zachowanie walorów krajobrazowych w obszarze zmiany planu realizowane jest poprzez następujący nakaz:

- obowiązuje nasadzenie zieleni wysokiej wzdłuż granic terenu objętego planem,

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

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

Na obszarze zmiany planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie przyrody. Nie znajdują się również obszary zagospodarowane do objęcia ochroną.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze zmiany planu zlokalizowane jest stanowisko ochrony stanowisk archeologicznych, którego granice określono na rysunku zmiany planu, zaś warunki jego ochrony sprecyzowano w ustaleniach zmiany planu.

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

W projekcie zmiany planu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi zabezpieczono w następujący sposób: ustalono ochronę budynków budowlanych przed hałasem poprzez lokalizację budynków poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów objętych zmianą planu umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni w dostosowaniu do występujących uwarunkowań inwestycyjnych.

2.7 Prawo własności

Teren opracowania objętego zmianą planu stanowi własność gminy. Teren objęty zmianą planu został przeznaczony pod zabudowę usługową, dla którego ustalono rentę planistyczną w wysokości 30%.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia zagrożenia bezpieczeństwa państwa – plan ich nie wyznacza.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Rozumiejąc jako interes publiczny rozwój gminy – czyli wg definicji „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zbiegające potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym” gmina w lipcu 2018 r. przystąpiła do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kołbaskowo. Opisywany teren przeznaczony jest pod zabudowę usługową z funkcjami uzupełniającymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo. Zamiar inwestycyjny jest zgodny z polityką przestrzenną gminy dla miejscowości Kołbaskowo, co odzwierciedlają zapisy zmiany miejscowego planu dla opracowywanego terenu.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu, wykazała że realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze (w tym na przedmiot, cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000) oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Zmiana planu przyczyni się do:

- zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej terenu objętego zmianą planu przez dopuszczenie możliwości podziału na działki o minimalnej powierzchni równej 0,3000ha,
- zaspokojenia potrzeb społeczności w zakresie realizacji obiektów, które potencjalnie mogą przysłużyć się powstawaniu nowych miejsc pracy.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt zmiany planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym gminy. Północną granicę obszaru zmiany planu stanowi droga gminna o numerze ewidencyjnym 123, która łączy się z drogą powiatową klasy zbiorczej nr 3928Z.

Projekt zmiany planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr 3928Z. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno– tłoczną do istniejącego grupowego rurociągu tłocznego ścieków w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr 3928Z.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn zlokalizowanych w granicach i poza obszarem planu.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu, możliwość składania wniosków do zmiany planu, a także zapoznania się z projektem zmiany planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt zmiany planu był zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie i po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do, odbyła się również dyskusja publiczna.

Zamieszczono również na stronie internetowej Urzędu gminy (BIP) zawiadomienia o terminach wyżej wymienionych punktów procedury.

2.12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby zmiany planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” zostaną przedstawione do wglądu osób zainteresowanych w trakcie wyłożenia zmiany planu do wglądu publicznego, co pozwoli na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

2.13 Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem projektuje się zabudowę usługową, która ma zapewniony dostęp do wody istniejącą siecią wodociągową w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr 3928Z, z którą łączy się droga gminna o numerze ewidencyjnym 123 stanowiąca północną granicę zmiany planu.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu zmiany planu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają realizację wnioskowanych zmian w zakresie jego zagospodarowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zmiana planu przewiduje przeznaczenie opracowywanego terenu pod zabudowę usługową. W Studium sąsiadujące tereny od strony zachodniej z obszarem opracowania są przeznaczone pod strefę zabudowy produkcyjnej z funkcjami uzupełniającymi, natomiast obszar od strony północnej przeznaczony jest pod strefę zabudowy usługowej z funkcjami uzupełniającymi oraz pod strefę zabudowy mieszkaniowej i strefę obsługi turystycznej i rekreacyjnej.

Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Zabudowa i zagospodarowanie planowanych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem wykształconej struktury osadniczej.

5. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SU i KZP

zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina dokonała oceny aktualności studium oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w procedurze aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonej w 2015r. w związku z powyższym nie ponawiano opracowania analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo (Uchwała Nr XXXVI/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16 listopada 2015 r.). Zmiana planu dotyczy „strefy zabudowy usługowej z funkcjami uzupełniającymi” wyznaczonej w aktualizowanym w 2015 r. studium gminy, wykorzystującej olbrzymi atut rozwoju gminy jakim są powiązania komunikacyjne z krajem, miastem Szczecin i Niemcami.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń zmiany planu na budżet gminy został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego”. Prognoza finansowa uwzględnia tereny, które przysporzą wpływy dochodów z podatków w budżecie gminy. Przeznaczenie opracowywanego terenu zostało rozszerzone w stosunku do obowiązującego planu z funkcji zabudowy usług rzemieślniczych na zabudowę usługową. Sprzedaż wyznaczonych ustaleniami planu działek spowoduje wpływy finansowe do budżetu gminy.

7. Podsumowanie

Zmiana planu została sporządzona zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.