

UZASADNIENIE
do uchwały Nr/...../2019
Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kamieniec**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowany został Uchwałą Nr XLVI/490/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 17 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Kamieniec.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „zmianą planu”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z:

- ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1296),
- ustawą 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zmianą),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Plan obejmuje teren o łącznej powierzchni 25,988 ha.

Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów usługowo-produkcyjnych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na obszarze zmiany planu obowiązuje obecnie plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą XXVII/274/2017 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych Kamieniec i Kołbaskowo w gminie Kołbaskowo [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 965].

Zgodnie z obowiązującym planem teren przeznaczony jest na cele zabudowy usługowo-produkcyjnej, terenów komunikacyjnych [teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg wewnętrznych i ścieżki pieszej], terenów parkingowych oraz terenów urządzeń infrastruktury technicznej.

Ze względu na znaczne zainteresowanie terenami pod zabudowę usługowo-produkcyjną podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego planu, w którym nastąpi ponowne przeanalizowanie planowanego zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz określenie nowych zasad zagospodarowania, uwzględniając powtarzające się wnioski do zmiany obowiązującego planu.

Teren opracowania stanowi w większej części teren Gminy Kołbaskowo. Został on podzielony na działki budowlane i na jednej z nich zrealizowany został produkcyjny. Na terenie zmiany planu

zrealizowana została ścieżka rowerowa. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z drogi krajowej nr 13, której część została objęta niniejszą zmianą planu.

Rozwiązania projektu zmiany planu stanowią kontynuację struktury funkcjonalno-przestrzennej ustaloną w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zostały ustalone w zmianie planu, uwzględniając wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, zgłaszanych w formie wniosków w trakcie procedury sporządzenia niniejszej zmiany planu, które to Wójt Gminy rozpatrzył pozytywnie.

W wyniku analizy złożonych wniosków, w projekcie zmieniono w stosunku do obowiązującego planu takie elementy jak: wysokość zabudowy - zwiększono do 15m, wskaźnik powierzchni zabudowy - zwiększono do 60%, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - zmniejszono do 20%.

Zlikwidowano teren przeznaczony pod parking ogólnodostępny, ponieważ miejsca postojowe ogólnodostępne realizowane będą głównie w ciągu drogi 02 KDW.

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

1. Przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględnione zostały określone w art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia - minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, - maksymalnej pow. zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez regulacje zawarte w § 6 i § 7 ustaleń ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych obejmujących: kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenia zawarte w § 7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Na obszarze zmiany planu nie występują tereny leśne i rolnicze, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nastąpiło w procedurze sporządzenia obowiązującego na terenie opracowania planu miejscowego.

Na obszarze objętym zmianą planu brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych.

Część terenu 01 KD.GP znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, w związku z czym winny być podjęte działania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody lub innych aktualnie obowiązujących przepisów.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenia zawarte w § 8, ponieważ w obrębie obszaru objętego niniejszą zmianą planu występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Na terenie objętym zmianą planu nie występują dobra kultury współczesnej.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenia § 13 pkt 8 uchwały dotyczące zapewnienia wody dla celów przeciwpowodziowych oraz ustalenia § 12 ust. 6 pkt 2 zabezpieczające potrzeby osób niepełnosprawnych wyznaczając niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołbaskowo).
Wartość i walory ekonomiczne tego obszaru znacząco nie wzrosną, ponieważ większość terenów nie zmienia swojego przeznaczenia, a jedynie warunki i wskaźniki realizacji zabudowy.
- 7) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego zmianą planu oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków, ustalenia planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wyłączenia prawa własności.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, bezpieczeństwa ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczają ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowe w § 13 ust. 8 pkt 3.
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez zapisy § 9 w zakresie przestrzeni publicznych oraz § 13 w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszczenia inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych [§ 13 ust. 1], realizacja nowej zabudowa odbywa się w rejonach obszarów obsługiwanych przez istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, natomiast układ komunikacyjny obszaru zmiany planu jest oparty na istniejącej i projektowanej sieci dróg [§ 12].
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez możliwość składania wniosków zgłoszonych na podstawie:
 - art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianą]
 - art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zmianą]

Dodatkowo procedura prac nad projektem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez zapoznanie się z projektem zmiany planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt zmiany planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 2019 r. do 2019 r. W dniu 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. W ustawowym terminie do dnia 2019 r. nie wniesiono uwag.

O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących, opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko” i „Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Kamieniec.

Projekt zmiany planu był przedstawiony i zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

Następnie projekt zmiany planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowane osoby.

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez wprowadzenie zapisów w § 13 ust.8 w zakresie zaopatrzenia w wodę.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeanalizowano wnioski złożone w trakcie sporządzenia niniejszej zmiany planu, ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne tj. przeznaczenie terenów, zasady podziałów na działki, rozwój układu komunikacyjnego, zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty zmianą planu obejmuje tereny położone w sąsiedztwie obszarów zabudowanych, oparty jest na istniejącym układzie komunikacyjnym, który zostaje rozbudowany poprzez realizację dróg wewnętrznych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka

transportu – na terenie objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji zabudowy mieszkaniowej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – przez teren opracowania przebiega zrealizowana ścieżka rowerowa, planowany ciąg pieszy oraz drogi wewnętrzne stanowią przestrzenie ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – wymóg ten został spełniony, ponieważ projekt zmiany planu realizowany jest w obszarze wskazanym dla realizacji takiej struktury poprzez zapisy obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej.

B. 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.

Wójt Gminy Kołbaskowo nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, nie oceniał też postępu w opracowywanych planach miejscowych. Tym samym Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

C. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Kamieniec, wykazała, że realizacja inwestycji na podstawie niniejszego opracowania będzie przychodem dla budżetu gminnego. Nowe zapisy tego planu są w części kontynuacją przeznaczeń określonych w planie obecnie obowiązującym.

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

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu zmiany planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Kamieniec jest uzasadnione.