

UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została zainicjowana Uchwałą Nr XLV/480/2018 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 10. lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Kurów.

1. Informacje ogólne

Zmiana planu obejmuje obszar, o powierzchni 0.2000 ha zlokalizowany w miejscowości Kurów położonej w północno - wschodnim rejonie gminy Kołbaskowo. Teren opracowania położony jest w obszarze zabytкового założenia dworsko – parkowego. Od zachodu i północy graniczy z zainwestowanym terenem dawnego folwarku, zaś od południa i zachodu sąsiaduje z zielenią parku. W obowiązującym planie, którego zmiana została podjęta niniejszym opracowaniem teren zmiany planu stanowi wydzielenie wewnętrzne – MP – w terenie elementarnym oznaczonym symbolem 25.ZPD – założenia dworsko parkowego. Obsługę komunikacyjną zapewni droga gminna o numerze ewidencyjnym 47/32 przylegająca do południowo – zachodniej granicy obszaru zmiany planu, łącząca się z drogą powiatową klasy zbiorczej nr 3927Z.

Projekt zmiany planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej,
- 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 35% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy: w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej.
- b) architektoniczne:
 - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy dla zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej w wielkości 13.0 m,
 - ujednolicenie kształtów dachów poprzez ustalenie – dachów stromych,

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zachowanie walorów krajobrazowych w obszarze zmiany planu realizowane jest poprzez: nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną powierzchnią terenu nie wykorzystanej pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację.

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

Teren objęty zmianą planu jest położony w sąsiedztwie granicy dwóch obszarów chronionych Natura 2000: „Dolina Dolnej Odry” kod PLB 320003 oraz „Dolna Odra” kod PLH 320037, dla którego obowiązują następujące warunki zagospodarowania:

- zabronione są działania mogące w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- obowiązuje zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zakaz introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzimych.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze zmiany planu nie występują stanowiska ochrony stanowisk archeologicznych. Teren opracowania położony jest w obszarze zabytkowego parku dworskiego z XIXw., wpisanego do rejestru zabytków. Ustalenia zmiany planu określają zasady ochrony konserwatorskiej precyzując w przepisach szczegółowych zmiany planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Cały teren objęty zmianą planu stanowi własność gminy. Teren objęty zmianą planu został przeznaczony pod zabudowę mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej, 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 zobiektywowane 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 Kurów. Opisywany teren przeznaczony jest pod zabudowę usługową w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo. Zamiar inwestycyjny jest zgodny z polityką przestrzenną gminy dla miejscowości Kurów, 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:

- poprawy ładu przestrzennego z uwzględnieniem powiązań krajobrazowych,
- zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności w zakresie realizacji funkcji mieszkaniowej.

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. Teren zmiany planu od strony południowo – zachodniej graniczy z drogą gminną o numerze ewidencyjnym nr 47/32, która łączy się z drogą powiatową zbiorczą o numerze 3927Z.

Projekt zmiany planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego Ustowo - Kurów. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno– tłoczną do istniejącego grupowego rurociągu tłocznego ścieków w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr 3927Z.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn zlokalizowanych 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 mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej, która ma zapewniony dostęp do wody istniejącą siecią wodociągową w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr 3927Z, z którą łączy się droga gminna o numerze ewidencyjnym nr 47/32, przebiegająca od strony południowo – zachodniej granicy obszaru 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 mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej. W przeszłości na terenie parku dworskiego znajdował się dwór, dlatego warunki zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych zmiany planu nawiązują do parametrów historycznej zabudowy.

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 „terenów zabudowy usługowej” wyznaczonych 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 hotelowej, pensjonatowej na zabudowę mieszkalnictwa zbiorowego oraz usług zdrowia, opieki i pomocy społecznej.

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.