

UZASADNIENIE
do uchwały nr ... Rady Gminy Kołobrzeg z dnia ...
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo – część druga

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej jest wynikiem realizacji uchwały nr XIX/157/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo, zmienionej uchwałą nr X/103/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIX/157/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług turystyki, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy usług turystycznych, tereny zabudowy usług obsługi zaplecza turystów, tereny zabudowy usług turystycznych i usług zdrowia, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej, składów i magazynów, tereny usług sakralnych, tereny obsługi komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej z usługami, tereny zieleni urządzonej z terenami sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny lasów, tereny zieleni nieurządzonej, tereny rolnicze, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny pasa technicznego infrastruktury technicznej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg, stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Do zmiany planu stosuje się przepisy przejściowe zawarte w art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

W trakcie przygotowywania planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje. Postanowieniem Nr 292.2023.K z dnia 19 kwietnia 2023 r. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie nie uzgodnił projektu. Projekt planu został zmieniony zgodnie z uwagami wskazanymi w piśmie, a następnie przekazano projekt planu miejscowego do ponownego uzgodnienia.

Pismem z 8 maja 2023 r. nr AP-3.744.2.59.2023.KSB Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie zaopiniował projektu planu z uwagami. Uwaga przedstawiona w tiret trzecim dotycząca ustaleń w §15 ust. 1 pkt 4 odnoszących się do zaopatrzenia w energię elektryczną została częściowo uwzględniona poprzez zmianę ustaleń planu w §15 ust. 1 pkt 4. W odniesieniu do pisma Energa operator (znak pisma: EOP/PK/5/2023/04/039762) w granicach projektu planu znajdują się elektroenergetyczne linie kablowe o napięciu 15kV oraz napowietrzne i kablowe linie 0,4 kV. Na obszarze objętym planem nie znajdują się linie napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, wobec powyższego nie wyznacza się w planie pasów technicznych (pasów ochrony funkcyjnej) od linii elektroenergetycznych. Projekt planu został zmieniony zgodnie z wnioskiem nr 1, 2 oraz częściowo z wnioskiem nr 3 w niezbędnym zakresie. Następnie przekazano projekt planu miejscowego do ponownego zaopiniowania.

Pismem nr WOPN.610.78.2023.MP z dnia 16 maja 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem nie uzgodnił projektu planu miejscowego, ze wskazaniem warunków których uwzględnienie mogłoby umożliwić uzgodnienie projektu. Uwaga przedstawiona w ust. 1 pkt a została uwzględniona poprzez doprecyzowanie ustaleń dla terenów 1UT, 5UT, 1ZP/US oraz 1ZP/U zakazując lokalizacji obiektów budowlanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy w strefie bezwzględnie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych. Uwaga przedstawiona w ust. 1 pkt b dotycząca zachowania zadrzewień śródpolnych, nawodnych i przydrożnych na terenach oznaczonych

symbolami: 4MN-U, 6MN-U, 39MN-U, 41MN-U, 59MN-U, 69MN-U, 70MN-U, 71MN-U, 75MN-U, 2UT, 13UT, 22UT, 23UT, 25UT, 35UT, 44UT, 2U, 1UP została uwzględniona poprzez wprowadzenie w ustaleniach dla poszczególnych terenów zapis o obowiązku zachowania wartościowych zadrzewień. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 30KD-D oraz 42KD-D nie zmieniono przebiegu dróg oraz nie wyodrębniono istniejących zadrzewień z uwagi na kontynuację polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązującym planie oraz kontynuację przeznaczania KD-D zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grzybowo, gmina Kołobrzeg uchwalonym uchwałą nr XXXVIII/215/2006 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 8 sierpnia 2006 r. Ponadto droga 41KD-D jest wydzielona zgodnie z podziałem geodezyjnym działkami drogowymi 54/4 i 55/5, obręb Grzybowo. Teren oznaczony symbolem 30KD-D jest wydzielony zgodnie z podziałem geodezyjnym działkami drogowymi nr 74/32, 74/57, 76/8, 79/26, 80/15, 81/27, 82/14, 83/14 i na działkach 78/28 i 77/18 stanowi kontynuację ciągów komunikacyjnych wydzielonych na działkach ewidencyjnych sąsiednich wymienionych powyżej. Tereny 30KD-D i 41KD-D wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego jako działanie o znaczeniu lokalnym (gminnym). Projekt planu został skorygowany zgodnie z pozostałymi uwagami 1C oraz 2 i 3. Następnie przekazano projekt planu miejscowego do ponownego uzgodnienia.

Pismem nr WOPN.610.78.2023.KM z dnia 13 września 2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem nie uzgodnił projektu planu miejscowego, ze wskazaniem warunków których uwzględnienie mogłoby umożliwić uzgodnienie projektu. Projekt planu został skorygowany zgodnie z uwagami wskazanymi w piśmie. Dla terenu 5UT (obecnie 6UT), zgodnie ze wskazaniem RDOŚ, usunięto w §34 ust. 10 ustalenie: „Na terenie, o którym mowa w ust. 1 należy wykonać system odwodnienia terenów niezależny od systemu melioracji polderu Grzybowo”. Następnie przekazano projekt planu miejscowego do ponownego uzgodnienia. Pismem nr WOPN.410.82.2023.KM z dnia 10 maja 2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem nie uzgodnił projektu. Projekt planu został skorygowany zgodnie z uwagami wskazanymi w piśmie, a następnie przekazano projekt planu miejscowego do ponownego uzgodnienia. Pismem nr WOPN.610.78.2023.KM z dnia 19 czerwca 2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem uzgodnił projekt.

Postanowieniem Nr 790.2023.K z dnia 6 września 2023 r. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie nie uzgodnił projektu. Projekt planu został skorygowany zgodnie z uwagami wskazanymi w piśmie, a następnie przekazano projekt planu miejscowego do ponownego uzgodnienia. Postanowieniem nr 1140.2023.K z dnia 12.12.2023 r. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie postanowił uzgodnić projekt planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania występującego na obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa zachodniopomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Obszar planu położony jest w granicach:

- obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie,
- obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Ustalenia wprowadzone niniejszym planem nie będą sprzeczne z zakazem obowiązującym w granicach obszaru chronionego krajobrazu dotyczącym zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego

połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.

W obszarze planu występują ponadto chronione siedliska przyrodnicze. Dodatkowo planuje się utworzenie użytku ekologicznego „Uroczysko Grzybowo”.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uzyskiwano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na brak takiej potrzeby.

W oparciu o art. 42 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 (j.t.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu miejscowego wprowadzono wymagania dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. W planie uwzględnia się strefę ochronną terenu zamkniętego dla kompleksu wojskowego K-4252, dla której obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30 m n.p.m.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w uwzględnione w planie miejscowym poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu występują udokumentowane złoża wód leczniczych Kołobrzeg II objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z zawartymi normami zapisanymi w przepisach odrębnych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu miejscowego wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej. Ponadto dogodne położenie komunikacyjne oraz bliskość morza determinuje obszar wsi Grzybowo do rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej (w szczególności w zakresie usług turystycznych i usług zdrowia). Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, własność powiatu, gminy, Skarbu Państwa oraz związków wyznaniowych, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym lub sąsiednim zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez *wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób*^{*}.

^{*} dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W planie uwzględnia się strefę ochronną terenu zamkniętego dla kompleksu wojskowego K-4252, dla której obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30 m n.p.m.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg publicznych i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

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

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, *zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu**. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

*Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od... r. do... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły.. uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Kołobrzeg w ustawowym terminie.**

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrowienie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

Obszar opracowania stanowi dotychczas w większości zagospodarowany teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną i usługową w granicach jednostki osadniczej wsi Grzybowo obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ponadto ustalenia planu uwzględniają

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

możliwość realizacji chodników na terenach dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Rady Gminy Kołobrzeg podjęła uchwałę XXXI/268/2017 z dnia 27 października 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kołobrzeg. Przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.*

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo – część druga jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Kołobrzeg oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg.

*Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Kołobrzeg uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Kołobrzeg przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo – część druga.**

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej