

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, 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 2024 r. poz. 1130). 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 eklektyczną 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, 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 2024 r. poz. 1112) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu miejscowego wprowadzono wymagania dotyczące 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.

- 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, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить 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 29 lipca 2024 r. do 28 sierpnia 2024 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 sierpnia 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 163 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 zachowania 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 uźbrojenie 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 jednorodzinną, 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 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. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż w skali okresu objętego niniejszą prognozą dochody gminy przewyższą wydatki. Wydatki po 10 latach od wejścia w życie uchwalonego planu będą stanowiły ok. 11% prognozowanych wpływów. Wzrost wpływów do budżetu gminy będzie zależał od tempa realizacji nowych inwestycji, gdyż w głównej mierze zależec on będzie od podatku od nieruchomości i opłaty od czynności cywilnoprawnych. Skutki finansowe uchwalenia MPZP są znacznie ograniczone z uwagi na kontynuowanie polityki przestrzennej wyrażonej w obowiązującym planie. Koszty budowy i utrzymania dróg oraz infrastruktury technicznej zostały zaliczone jako skutki obowiązującego planu miejscowego. Podobnie dla większości terenów nie można założyć wpływów z tytułu renty planistycznej, gdyż mają one przeznaczenie i parametry zagospodarowania analogiczne do obowiązującego planu.

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.