

ANALIZA
ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOŁOBRZEG dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino
dla terenu działki nr 16/186
ORAZ
STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ
Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG

Wykonał:
Wójt Gminy Kołobrzeg

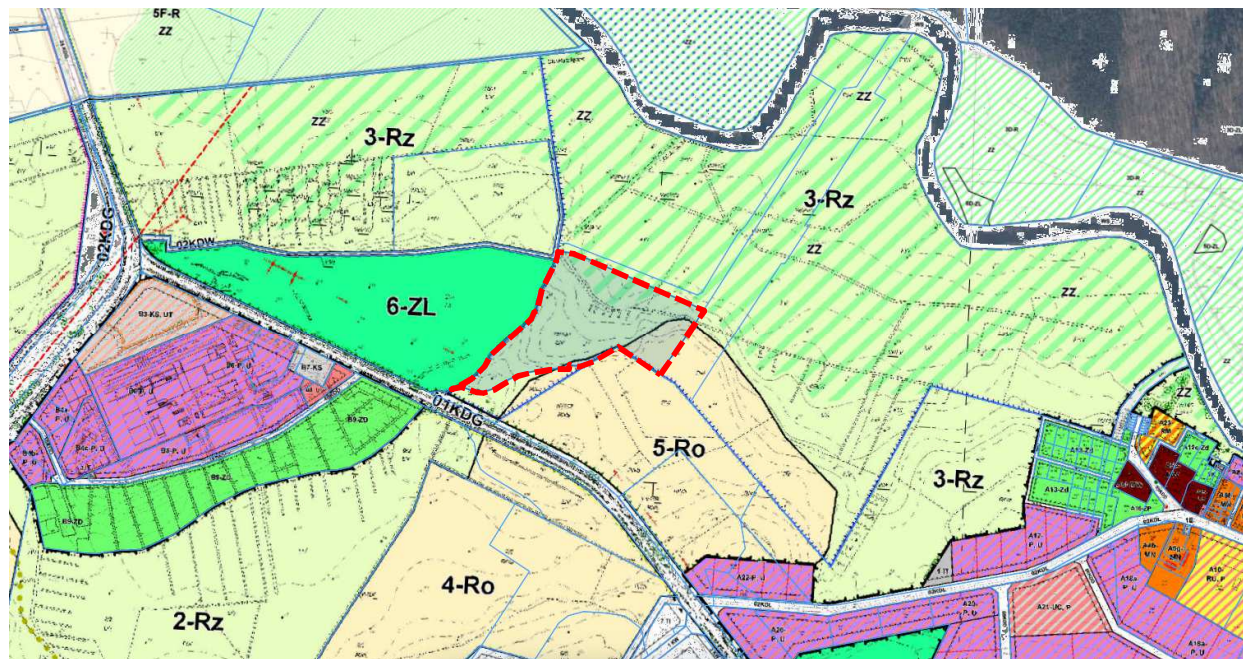
Opracowała
mgr inż. arch. Monika Sielewska

grudzień 2021 r.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy Kołobrzeg w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Kołobrzeg wykonał niezbędne analizy, wyniki których zamieszczono poniżej.

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany planu miejscowego:

Dla działki nr 16/186 położonej w obrębie ewidencyjnym Rościęcino obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino, przyjęty Uchwałą Nr V/30/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2011 r. i opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 18 maja 2011 r., Nr 60, poz. 1069.



Na rysunku ww. planu miejscowego ww. nieruchomość położona jest na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami 3-Rz i 5-Ro.

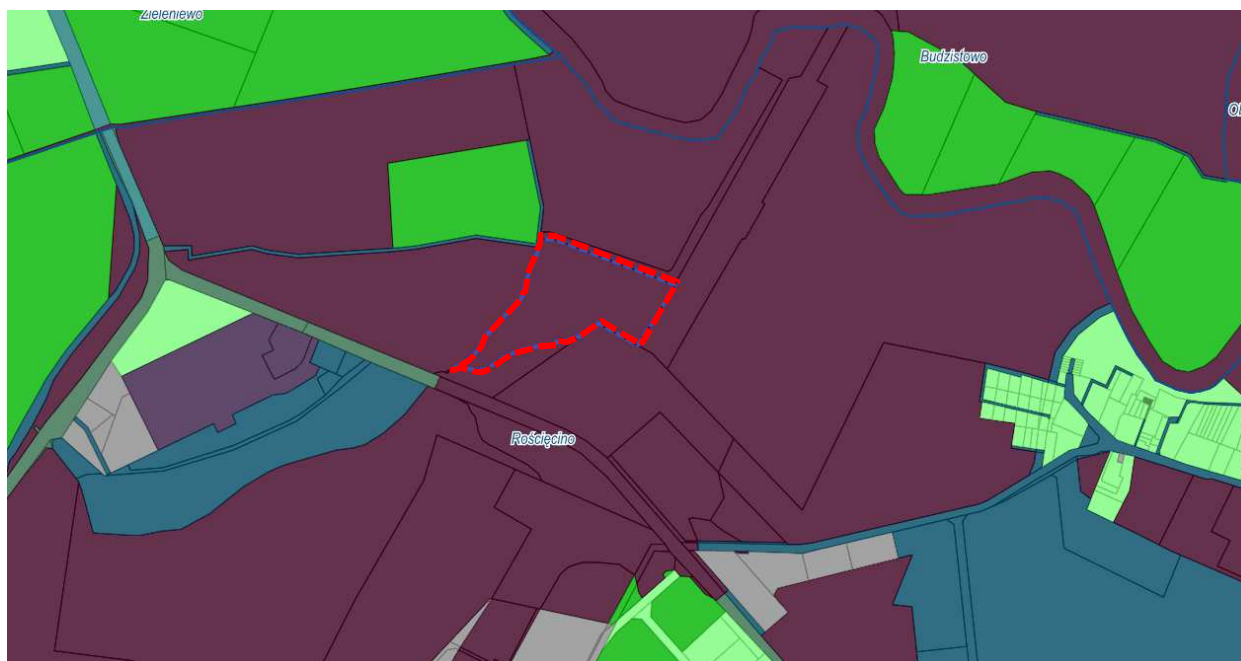
Dla znacznej części nieruchomości oznaczonej symbolem **3-Rz** obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie:
 - a) podstawowe - teren rolniczy - teren o dominacji łąk i pastwisk, miejscami grunty orne,
 - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz dopuszcza się prowadzenie liniowej infrastruktury technicznej;
2. zasady zagospodarowania:
 - a) zgodne z formą użytkowania terenu,
 - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenu,
 - c) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - d) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami środowiska system melioracyjny;
3. zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) część terenu 3-Rz (w tym działka nr 16/186), zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego,
 - b) teren 3-Rz znajduje się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
4. zasady ochrony według przepisów odrębnych:
 - a) część terenu 3-Rz (nie dotyczy działki nr 16/186), zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu miejscowego,
 - b) część terenu 3-Rz (w tym działka nr 16/186 ale w minimalnym stopniu, po zmianach granic terenów zalewowych z 2020 r.), zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, znajduje się w obszarze narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu miejscowego;
5. zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna poszczególnych działek zgodnie ze stanem istniejącym i z przepisami odrębnymi z wykluczeniem nowych podłączeń do dróg wojewódzkich;
6. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) wodociąg - o średnicy DN/OD 100÷250 mm,
 - b) kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 90÷150 mm,
 - c) kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 160÷200 mm,
 - d) kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/ID 250÷1000 mm,
 - e) gazociąg o średnicy min. 32 mm,
 - f) kable elektryczne średniego i niskiego napięcia,
 - g) urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
7. ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

Dla nieznacznej części nieruchomości oznaczonej symbolem **5-Ro** obowiązują następujące ustalenia:

1. przeznaczenie:
 - a) podstawowe - teren rolniczy - teren o dominacji gruntów ornych, miejscami pastwiska,
 - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. zasady zagospodarowania:
 - a) zgodne z formą użytkowania terenu,
 - b) zakaz działań nie związanych z przeznaczeniem terenów,
 - c) zachować lub przebudować zgodnie z potrzebami środowiska system melioracyjny;
3. zasady ochrony środowiska i przyrody: teren 5-Ro znajduje się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Pradolina i dolina rzeki Parsęty”. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu miejscowego;
4. zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna poszczególnych działek zgodnie ze stanem istniejącym z dopuszczeniem nowych dróg wewnętrznych z wykluczeniem nowych podłączeń do dróg wojewódzkich i drogi powiatowej;
5. zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) wodociąg - o średnicy DN/OD 100÷250 mm;
 - b) kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 90÷150 mm;
 - c) kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 160÷200 mm;
 - d) kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/ID 250÷1000 mm;
 - e) gazociąg o średnicy min. 32 mm;
 - f) kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
 - g) urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
6. ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

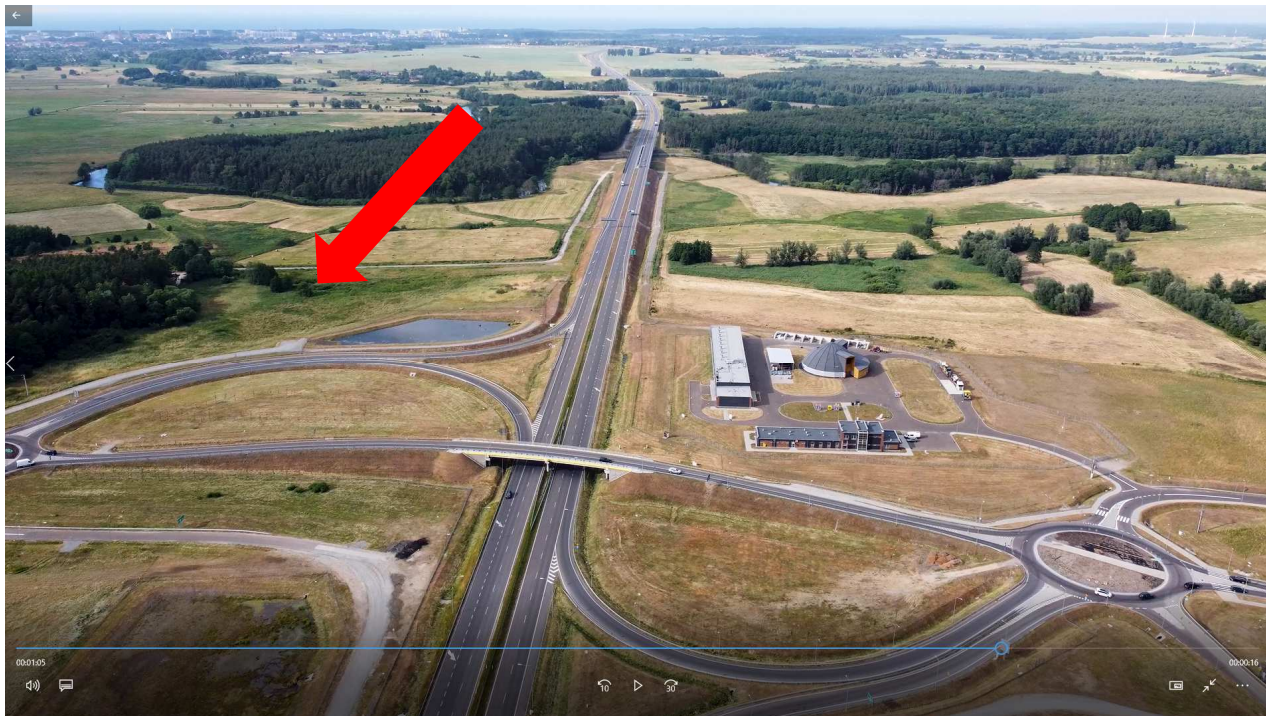


Działka nr 16/186 stanowi własność Skarbu Państwa a wykonawcą prawa jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.



Nieruchomość nie jest obecnie zagospodarowana i użytkowana. W jej bezpośrednim sąsiedztwie w ostatnim czasie powstał oddany do użytku we wrześniu 2019 r. węzeł drogi ekspresowej S6. W gruncie działki znajduje się fragment sieci kanalizacji deszczowej wzdłuż granicy wschodniej równoległe do pasa drogowego S6.

Od zachodu działka sąsiaduje z lasem zaś od wschodu i południa z drogą krajową S6, od północy znajdują się łąki i pastwiska wchodzące w skład obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Parsęty. Do najbliższych zabudowań mieszkalnych znajdujących się w Rościęcinie jest ok. 600 m.





W skład działki nr 16/186 o pow. 4,1410 ha wchodzi następujące użytki gruntowe: RIVa 0,0235, RVI 0,5073, ŁIV 3,1403, ŁV 0,2235, ŁVI 0,0014, W-ŁIV 0,2387, W-ŁVI 0,0063.

W związku z potrzebą budowy przez miasto Kołobrzeg schroniska dla zwierząt na terenach oddalonych co najmniej o 150 m od siedzib ludzkich, obiektów użyteczności publicznej, zakładów należących do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji produktów pochodzenia zwierzęcego, zakładów należących do przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania środków żywienia zwierząt, zakładów prowadzących działalność w zakresie zbierania, przechowywania, operowania, przetwarzania, wykorzystywania lub usuwania ubocznych produktów zwierzęcych, rzeźni, targów, spędów, ogrodów zoologicznych oraz innych miejsc gromadzenia zwierząt, zasadne jest przystąpienie do sporządzania zmiany przedmiotowego planu miejscowego umożliwiającej w przyszłości realizację ww. inwestycji, zwłaszcza, że teren działki nr 16/186 jest jednym z niewielu w bliskim sąsiedztwie miasta Kołobrzeg spełniających wspomniane powyżej uwarunkowania.

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że w zakresie wskazanego obszaru dokonanie zmiany planu miejscowego ma szansę na pozytywne rozstrzygnięcie. Realizacja schroniska dla zwierząt przez Miasto Kołobrzeg na terenie Gminy Kołobrzeg daje szansę na porozumienie międzygminne i opiekę nad bezdomnymi zwierzętami nie tylko z terenu miasta Kołobrzeg ale i z terenu gminy Kołobrzeg.

2. Przewidywane rozwiązania:

Przewiduje się wykonanie projektu zmiany planu miejscowego zawierającego ustalenia w części graficznej i tekstowej, które nie naruszą zapisów zmiany Studium w tym zakresie i dawały możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego miasta. Zmianie ulegnie przede wszystkim przeznaczenie terenu w planie miejscowym, poprzez dopuszczenie zabudowy umożliwiającej realizację przez miasto inwestycji celu publicznego - schroniska dla zwierząt.

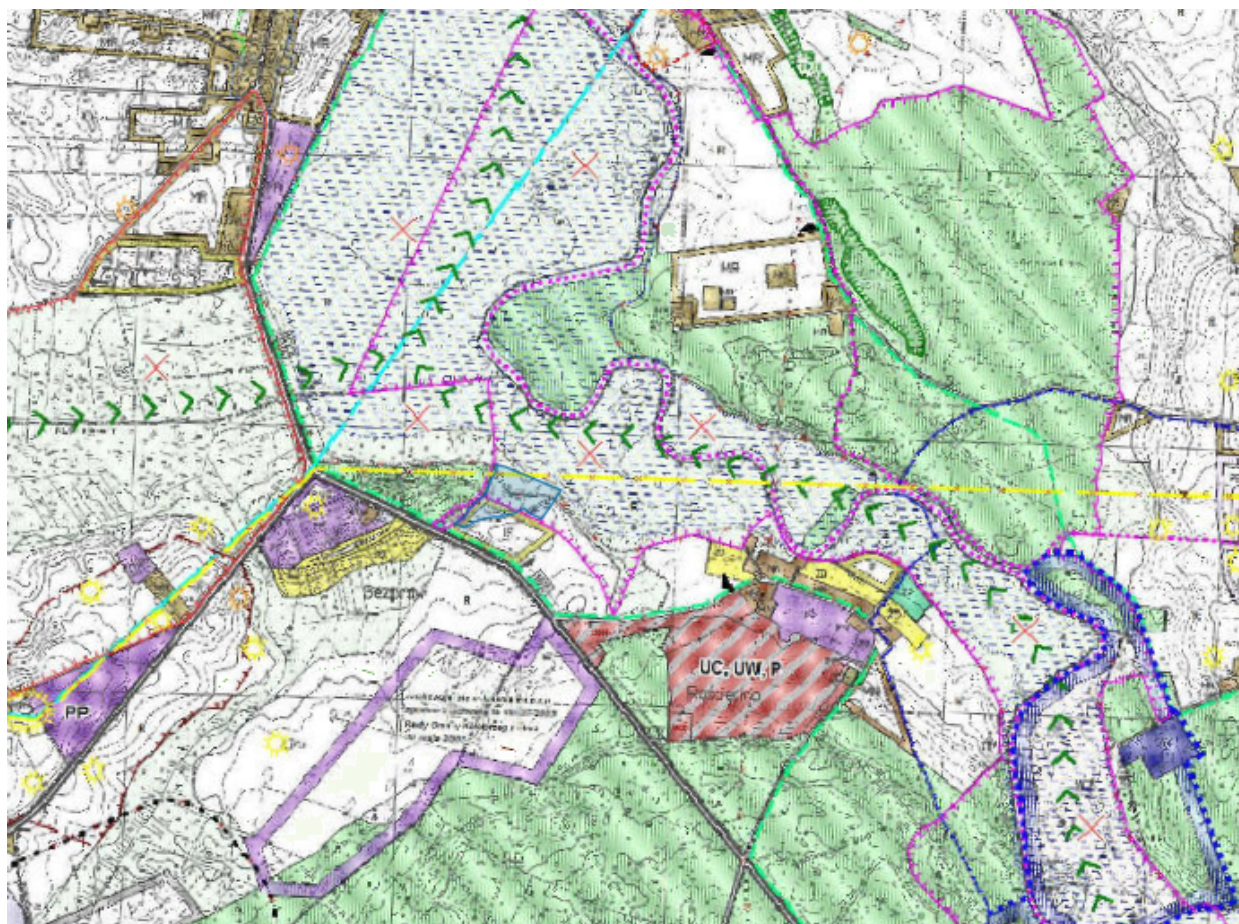
3. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg:

Na obszarze Gminy Kołobrzeg obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg przyjęte Uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. i zmienione Uchwałami Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIII/296/2018 z dnia 16 lutego 2018 r. oraz Nr XXI/217/2020 z dnia 29 października 2020 r. Niniejsza analiza ocenia stopień zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany mpzp ze Studium. Obszar objęty sporządzaniem zmiany planu znajduje się na terenie oznaczonym w Studium symbolem IF (część południowa działki nr 16/186), dla którego wskazano funkcję do sprecyzowania w planie oraz symbolem R (część północna działki nr 16/186) użytki zielone. O ile w zakresie części działki oznaczonej symbolem IF sformułowanie zapisów Studium wskazujące możliwość sprecyzowania funkcji w planie miejscowym jednoznacznie pozwala na ustalenie w projekcie planu miejscowego przeznaczenia oraz zasad i warunków zagospodarowania zgodnie z oczekiwaniami pod inwestycję celu publicznego - schronisko dla zwierząt, bezwzględnie stwierdzając, że taki projekt planu nie naruszy ustaleń Studium, o tyle w zakresie części działki oznaczonej symbolem R - użytki zielone, aby móc stwierdzić, że oczekiwany projekt planu nie naruszy ustaleń Studium, należy posłużyć się dodatkowymi sformułowaniami (wyjaśnieniami) Studium wskazującymi co następuje:

Zainwestowanie określone na planszy Rysunek studium „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg” należy traktować w następujący sposób:

1. Zakres obszarowy oznaczonego zainwestowania jest terenem potencjalnym zgeneralizowanym, wynikającym z dotychczasowej wiedzy. Istnieje możliwość korekty granic (przesunięcie) po spełnieniu następujących warunków:
 - a) spełnione zostaną warunki wynikające z uwarunkowań określanych na rysunkach studium i w opisie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - dotyczy granic oznaczonych linią przerywaną lub linią ciągłą, ale wzdłuż drogi w pasie 60m i odległości od linii ciągłej zainwestowania do 70m,
 - b) zainwestowanie nie będzie miało miejsca:
 - na gruntach pochodzenia organicznego,
 - na glebach III klasy,
 - w strefach ochronnych od obiektów uciążliwych i wykluczonych z zabudowy ze względów konserwatorskich,
 - w obrębie terenów zalewowych.
 - c) na wniosek użytkownika nieruchomości można pozostawić teren w dotychczasowym użytkowaniu o ile projektowana w studium funkcja nie jest konieczna ze względów społecznych.
2. Oznaczone funkcje na planszy Rysunek studium „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg” należy traktować jako dominujące z możliwością lokalizacji innych, które nie spowodują konfliktu funkcjonalnego, przestrzennego lub kompozycyjnego.

Działka nr 16/186 w obrębie Rościęcino położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie pasów drogowych dróg wojewódzkiej i krajowej, nie stanowi gruntów pochodzenia organicznego ani gleb III klasy, a także nie jest objęta jakąkolwiek konserwatorską strefą ochronną oraz, po aktualizacji w 2020 r. map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, nie znajduje się na terenach zalewowych.. Zatem korzystając z powyższych ustaleń Studium, poprzez korektę granic (przesunięcie) można uznać, że cała działka nr 16/186 w obrębie Rościęcino (a nie tylko jej południowa część) znajduje się w granicach terenu IF.



Przyjęte ustalenia Studium przywołane powyżej determinują przyszłe ustalenia zmiany planu miejscowego.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Rościęcino dla terenu działki nr 16/186, z uwagi na brzmienie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg, nie powinna ich naruszać.

4. Materiały geodezyjne do opracowania:

W zasobach geodezyjnych dostępne są mapy zasadnicze dla wskazanego obszaru dokonania zmiany planu miejscowego.

Zmianę planu miejscowego należy wykonać na mapie w skali 1:1000 i można ją przeprowadzić jako zmianę uchwały obowiązującej bądź też wykonać jak nowy plan miejscowy.

5. Niezbędny zakres prac planistycznych:

Ustala się standardowy zakres czynności i prac planistycznych, który wynika z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych z nią związanych.