

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo, zainicjowany został Uchwałą XXXIII/288/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 5 listopada 2021 r. Niniejszy plan stanowi jednocześnie zmianę obowiązującego na przedmiotowym terenie planu.

Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wraz z obsługą komunikacyjną i inżynierską oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXI/217/2020 z dnia 29 października 2020 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 3.

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz, gdyż uzupełni istniejącą strukturę osadniczą. Przedmiotowy obszar jest przekształcony antropogenicznie, ponadto posiada obowiązujący plan – niniejszy dokument zmienia jedynie niewielką część jego ustaleń, a ich realizacja nie wpłynie negatywnie na krajobraz. Tak więc planowana inwestycja będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 uchwały.

Teren opracowania położony jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010, w związku z czym zabronione są działania mogące w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, a także w istotny sposób mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których obszary te zostały wyznaczone. W granicach w/w obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby planu wykazała, że przestrzegając zasady określone w ustaleniach planu nie powinny wystąpić istotne zagrożenia dla przedmiotów ochrony w obszarze Natura 2000 i chronionego siedliska. Realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania jest sklasyfikowany jako grunt rolny klasy RIVa i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne w drodze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 4 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 9 uchwały.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem przekształconym antropogenicznie. Zmiana zasad zagospodarowania poszczególnych terenów pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości Zieleniewo.

6. Prawo własności.

Obszar objęty planem stanowi własność osoby prawnej.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8. Potrzeby interesu publicznego.

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym, obszar ten jest zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą siecią wodociągową z ujęcia Bogucino-Rościęcino, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę miejscowości.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie 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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie wpłynął jeden wniosek od osoby prawnej, który został rozpatrzony.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Kołobrzeg zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 1 do 22 czerwca 2023 r. oraz zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 12 czerwca 2023 r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęło jedno pismo zawierające dwie uwagi, z których jedna została odrzucona – zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały. Druga uwaga została uwzględniona poprzez uzupełnienie projektu planu o odpowiednie ustalenia.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważone były 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 poprzez wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy, ekofizjografii gminy oraz sporządzenie prognozy skutków finansowych sporządzenia planu.

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

Gmina Kołobrzeg posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Gminy Kołobrzeg w dniu 5 listopada 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXXIII/291/2021 w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Kołobrzeg. Uchwała stwierdza nieaktualność studium oraz nieaktualność planu ogólnego przyjętego pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., a także nieaktualność części obowiązujących planów miejscowych. W związku z tym istnieje konieczność dokonania aktualizacji studium oraz w/w planów. Ostatnia aktualizacja studium w granicach administracyjnych gminy została przyjęta Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r.

Zagospodarowanie obszaru objętego planem zgodne jest z wyżej wymienioną oceną, która dopuszcza zmiany w dokumentach planistycznych oraz zgodne jest z obowiązującym studium. Przedmiotowy plan zmienia nieznacznie część zasad zagospodarowania obszaru w stosunku do ustaleń planu dotychczas obowiązującego oraz zakres obszarowy poszczególnych terenów.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest na gruntach prywatnych. W związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.