

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołoząb, gmina Mikołajki Pomorskie

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołoząb, gmina Mikołajki Pomorskie.

Wszczęcie procedury opracowania planu miejscowego nastąpiło na skutek Uchwały Nr XIII/97/2019 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kołoząb, gmina Mikołajki Pomorskie.

Obszar planu o powierzchni około 12,20 ha, obejmuje miejscowość Kołoząb (obszar zwartej zabudowy wsi) położoną po obu stronach drogi wojewódzkiej nr 522, w bliskim sąsiedztwie linii kolejowej relacji Gdańsk – Warszawa.

Na przedmiotowym obszarze dominuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. W północno-zachodniej części obszaru opracowania zlokalizowany jest teren usługowy – Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy z terenem sportowo – rekreacyjnym.

Ważnym elementem zagospodarowania miejscowości jest wybudowany w ostatnich latach wiadukt nad linią kolejową, umożliwiający bezkolizyjne przekroczenie torów kolejowych.

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania w rejonie miejscowości Kołoząb ze szczególnym naciskiem na wskazanie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w formie terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub zabudowy zagrodowej oraz na terenach z zabudową o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Uchwalenie planu miejscowego spowoduje utrzymanie dalszych możliwości inwestycyjnych w związku z potencjalnym zakazem sytuowania zabudowy mieszkaniowej w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Ustalenia planu miejscowego są zgodne z wymogami Art. 15. ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tym, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia planu miejscowego zawierają także wybrane ustalenia określone w Art. 15. ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z potrzebami gminy i specyfiką obszaru planu miejscowego.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.

W obszarze planu nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §13 do §23 uchwały.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają w szczególności ustalenia dotyczące:

- wymagania dotyczące elementów struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych, chronionych ustaleniami planu, a ujętych w ewidencji zabytków,
- specyfiki kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzeni miejscowości,
- wykończenia budynków oraz rozwiązań materiałowych.

Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zaś w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Na terenie objętym planem znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony – obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, obiekty i zespoły zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi Kołoząb, historyczna nawierzchnia brukowa, zieleń komponowana - odpowiednie zapisy planu w odniesieniu do tych obiektów zapewniają w sposób precyzyjny i możliwie pełny ich zachowanie i ochronę.

Na przedmiotowym terenie występuje zabudowa z dominującym udziałem zabudowy o funkcji mieszkaniowej – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. W obszarze planu nie obowiązuje żaden plan miejscowy, inwestowanie odbywa się na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Nową zabudowę projektuje się jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej miejscowości. Ustalenie jednolitych zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy przyczyni się do lepszego zachowania ładu przestrzennego w obszarze opracowania.

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

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §13 do §23 uchwały określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów.

W wyniku realizacji ustaleń planu miejscowego, na jego obszarze nastąpi przekształcenie roślinności i pokrywy ziemi. Takie przekształcenia są typowe i nieuniknione przy lokalizowaniu nowej zabudowy i zainwestowania.

Obszar planu znajduje się poza granicami obszarów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych Ustawy o ochronie przyrody. Nie występują na przedmiotowym obszarze obszary zagrożone powodzią.

W rejonie miejscowości występują gleby o dużym potencjale agroekologicznym, w tym gleby klas chronionych. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nastąpiła

za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr SZ.tr.602.138.2021SZ.tr.602.138.2021 z dnia 28 czerwca 2021r. (zgoda uzyskana na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

W zakresie gospodarowania wodami niezbędnym elementem zapewniającym ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest odpowiednia gospodarka wodno – ściekowa na terenach wskazanych pod zainwestowanie.

Plan miejscowy przewiduje możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej i nakazuje docelowe włączenie poszczególnych terenów do sieci zbiorczych, przy czym z uwagi na brak wodociągów gminnych oraz zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci oraz odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

Realizacja tych zapisów (wybudowanie odpowiednich sieci i urządzeń), w zakresie odprowadzania ścieków zapewnią ochronę środowiska wodnego i gruntowo - wodnego.

W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustalenia planu przewidują odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów powierzchniowych w ramach własnych działek bądź podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.

W § 6, w celu ochrony przed hałasem określono tereny, dla których obowiązują odpowiednie standardy akustyczne.

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

W § 7 zawarto ustalenia w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obiekty i zespoły zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat zabudowy wsi oraz historyczna nawierzchnia brukowa. Wdrożenie zasad ochrony zapisanych w ustaleniach planu miejscowego spowoduje poprawę stanu materialnego dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym opracowaniem.

Projekt planu miejscowego uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, ani na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 6.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące wymogów wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu spowoduje utrzymanie dalszych możliwości inwestycyjnych w związku z potencjalnym zakazem sytuowania funkcji mieszkaniowej w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Pozwoli to na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, w szczególności nowych terenów zabudowy, projektowanych jako uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej.

Wskutek uchwalenia planu samorząd uzyska korzyści ekonomiczne z wprowadzenia nowej zabudowy, wynikające między innymi ze zwiększenia wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które mogą zostać zainwestowane w dalszy rozwój gminy.

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty prywatne (osób fizycznych) jak i Gminy oraz Skarbu Państwa i Spółek Przedsiębiorstw Państwowych.

W ramach odrębnej od procedowanego planu procedury, inwestor obowiązany jest do pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości, na których planowane są inwestycje budowlane.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Rozstrzygnięcia planu miejscowego dotyczą zagadnień o zasięgu lokalnym oraz uwzględniają przebieg ciągów komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym, tj. drogi wojewódzkiej nr 522.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

W obszarze planu nie ustala się rozmieszczenia nowych, nieplanowanych dotychczas inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z dopuszczalnymi sposobami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym § 13 - §23 uchwały.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to

etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag.

Dnia r. Wójt gminy Mikołajki Pomorskie ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu złożono nie złożono wniosków indywidualnych w wyznaczonym terminie. Pisma z wnioskami złożyły także niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od.....do.....r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia.....oraz ustalono termin składania uwag – do dnia..... W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Mikołajki Pomorskie, każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono.....uwag. Uwagi dotyczyły.....

2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy, w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

Obszar planu położony jest poza zasięgiem sieci wodociągowych. Plan miejscowy przewiduje możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej i nakazuje docelowe włączenie do sieci poszczególnych terenów, przy czym z uwagi na brak wodociągów gminnych, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci.

2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Przy określaniu przeznaczenia terenów i w projektowaniu zagospodarowania terenów zostały wzięte pod uwagę wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy, na mocy których wnioskodawcy tych decyzji nabyli prawa do zabudowy i zainwestowania niektórych terenów.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, określone w §13 - §23 uchwały.

Nowe tereny inwestycyjne wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jako obszary kontynuacji zabudowy, z dostępem do dróg. Będą stanowiły ich rozwinięcie, uzupełnienie.

Przeznaczenia terenów na cele inwestycyjne, ze szczególnym naciskiem na wskazanie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w formie terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub zabudowy zagrodowej oraz o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Uchwalenie planu miejscowego spowoduje utrzymanie dalszych możliwości inwestycyjnych w związku z potencjalnym zakazem sytuowania zabudowy mieszkaniowej w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan miejscowy nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mikołajki Pomorskie, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/248/2014 Rady Gminy Mikołajki Pomorskie z dnia 6 marca 2014 r.

W opracowanym w październiku 2108 r. dokumencie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mikołajki Pomorskie i ocenie aktualności studium i planów miejscowych, przedmiotowy obszar został wskazany jako rekomendowany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (październik 2020 r.) wykazała że:

- uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością poniesienia przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej,
- uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia kosztów urządzenia dróg gminnych,
- chwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne,
- uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych,
- uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych,
- uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,
- uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu budowy infrastruktury technicznej i urządzenia dróg,
- uchwalenie planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości,

- realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych, ale może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów wyceny nieruchomości.

Z analizy zbiorczego zestawienia prognozowanych skutków finansowych wynika, że uchwalenie planu może wiązać się zarówno z dochodami (podatki od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych, opłaty planistyczne i adiacenckie z tytułu podziału) jak i z kosztami, które Gmina będzie musiała ponieść (koszty wyceny nieruchomości).

Prognozowane (na czas sporządzania prognozy, przy przyjętych w niej założeniach) dochody ogółem to kwota ok. ok. 94.413 zł, a wydatki – ok. 5.000 zł.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt gminy Mikołajki Pomorskie w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne, organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono/wniesiono następujące uwagi
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od), przeprowadził w dniu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia, w terminie tym uwag nie wniesiono/ wniesiono następujące uwagi.....

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Mikołajki Pomorskie projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

.....
Wójt Gminy Mikołajki Pomorskie