

UZASADNIENIE

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało zainicjowane Uchwałą Nr LVI/538/22 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 26. stycznia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin w obrębie geodezyjnym Kołczewo, zwanej dalej planem.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,1175 ha zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Kołczewo. Od strony północnej i południowej teren opracowania graniczy z obszarem przeznaczonym pod zabudowę rekreacji indywidualnej, natomiast granicę zachodnią stanowi droga komunikacji wewnętrznej należąca do Skarbu Państwa, o numerze ewidencji geodezyjnej 642 dr. Od wschodu teren opracowania graniczy z użytkami rolnymi – łąkami.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) umożliwienie lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem usług handlu detalicznego lub usług gastronomii,
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów inwestycyjnych.

Wprowadzone rygory planistyczne pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze zmiany planu realizowane jest przez dyspozycje:

- a) urbanistyczne:
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: w wielkości 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy: w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 15%,
- b) architektoniczne:
 - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w wielkości 7.0 m,
 - ustalenie konieczności realizacji dachów stromych.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych w obszarze planu realizowane jest poprzez: ustalenie w przepisach szczegółowych warunków zabudowy nawiązujących do gabarytów zabudowy występującej na terenie gminy Wolin.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunkową roślin, zwierząt i grzybów.

Teren wcześniej użytkowany jako grunt orny (klasa użytków – R VI) po wejściu w życie planu z 2002 r., aktualnie zaniechano rolniczego użytkowania i obszar objęty planem wykorzystywany jest jako działka rekreacyjna.

Teren opracowania znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony ptaków Natura 2000 „Zalew Kamieński i Dziwna” PLB 320011.

Omawiany projekt planu zawiera szereg szczegółowych ustaleń mitygujących, będących rozwiązaniami zmierzającymi do zapobiegania i ograniczania potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko, w tym na przedmiot i cele ochrony w obszarze Natura 2000 „Zalew Kamieński i Dziwna” PLB 320011. Teren planu leży poza zasięgiem obszarów i obiektów proponowanych do ochrony.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko ochrony stanowisk archeologicznych, którego granice określono na rysunku planu, zaś warunki jego ochrony sprecyzowano w ustaleniach planu.

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

W projekcie planu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi zabezpieczono w następujący sposób: ustalono ochronę budynków budowlanych przed hałasem poprzez ich lokalizację poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów objętych planem umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni w dostosowaniu do występujących uwarunkowań inwestycyjnych.

2.7 Prawo własności

Teren opracowania objętego planem stanowi własność prywatną i został przeznaczony pod zabudowę rekreacji indywidualnej lub usług handlu detalicznego lub gastronomii. Dla terenu zabudowy rekreacji indywidualnej ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej w wysokości 30%. Natomiast nie ustalono stawki procentowej dla zachowanego, dotychczasowego (od 2002 r.) przeznaczenia terenu pod usługi handlu lub gastronomii, co spowodowało brak wzrostu wartości nieruchomości dla utrzymanych klas przeznaczenia.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia zagrożenia bezpieczeństwa państwa – plan ich nie wyznacza.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Rozumiejąc jako interes publiczny rozwój gminy – czyli wg definicji „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym” gmina w styczniu 2022 r. przystąpiła do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Kołczewo. Opisywany teren obejmuje strefa rekreacyjna w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin. Zamiar inwestycyjny jest zgodny z polityką przestrzenną gminy dla miejscowości Kołczewo, co odzwierciedlają zapisy miejscowego planu dla opracowywanego terenu.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu, wykazała że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze (w tym na przedmiot, cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000) oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan przyczyni się do zaspokojenia potrzeb rekreacyjnych społeczeństwa.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących dróg wewnętrznych (własności Skarbu Państwa), o nieustanowionej kategorii zgodnie z Ustawą o drogach publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym gminy. Zachodnią granicę stanowi droga komunikacji wewnętrznej o numerze ewidencji geodezyjnej 642 dr. Projekt planu ustala zasady zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych.

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu, możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu był zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie i po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do odbyła się również dyskusja publiczna. Zamieszczono również na stronie internetowej Urzędu gminy (BIP) zawiadomienia o terminach wyżej wymienionych punktów procedury.

2.12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” oraz „Opracowanie ekofizjograficzne” zostały przedstawione do wglądu osób zainteresowanych w trakcie wyłożenia planu do wglądu publicznego, co pozwoli na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

2.13 Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem projektuje się zabudowę rekreacji indywidualnej z usługami handlu lub gastronomii, która ma zapewniony dostęp do wody istniejącą siecią wodociągową w drodze komunikacji wewnętrznej o numerze ewidencji geodezyjnej 642 dr, graniczącej z terenem opracowania.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymagania planistyczne zapewniają realizację wnioskowanych zmian w zakresie jego zagospodarowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plan przewiduje przeznaczenie opracowywanego terenu pod zabudowę rekreacji indywidualnej z usług handlu lub gastronomii. W Studium i w obowiązujących planach miejscowych teren opracowania sąsiaduje z terenami objętymi strefą rekreacyjną.

Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Zabudowa i zagospodarowanie planowanych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem wykształconej struktury osadniczej.

5. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SU i KZP

zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 2

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin (Uchwała LXXXIII/848/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 02. października 2023 r.).

Plan jest zgodny z zapisami uchwały Nr XXXIII/412/17 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24. marca 2017 r. przyjętej w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Wolin.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin (Uchwała LXXXIII/848/23 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 02. października 2023 r.). Plan dotyczy „strefy rekreacyjnej” wyznaczonej w studium gminy, wykorzystującej olbrzymi atut rozwoju gminy jakim są uwarunkowania przyrodnicze oraz powiązania komunikacyjne z krajem i miastem Szczecin.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń zmiany planu na budżet gminy został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Prognoza finansowa uwzględnia tereny, które przysporzą wpływy dochodów z podatków w budżecie gminy.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.