

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Kołbiel
z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXIX/196/2021 Rady Gminy Kołbiel z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbiel, przyjętej Uchwałą Nr X/70/2015 Rady Gminy Kołbiel z dnia 17 listopada 2015 r., zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/289/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 23 marca 2018 r. i Uchwałą Nr XXXVIII/310/2018 Rady Gminy Kołbiel z dnia 28 maja 2018 r. Plan dotyczy obszaru centrum wsi Kołbiel w obrębie geodezyjnym Kołbiel o powierzchni ok. 13,7 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kołbiel – etap I, zatwierdzony Uchwałą Nr XXVIII/211/2001 Rady Gminy w Kołbieli z dnia 5 marca 2002 r. Zgodnie z obowiązującym planem ww. obszar znajduje się w zasięgu: terenów mieszkalnictwa o niskiej intensywności zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna poniżej 70M/ha z dopuszczeniem usług, terenów mieszkalnictwa zbiorowego, terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej bez prawa zabudowy, terenów podstawowych usług oświaty, terenów usług rzemiosła, terenów usług handlu, terenów usług łączności, terenów usług innych (straż pożarna i policja), terenów parkingów oraz terenów dróg. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w związku z potrzebą uporządkowania zasad zagospodarowania przestrzennego w centrum miejscowości, celem ustalenia warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnienia stanu istniejącego i zapisów aktualnego studium oraz ułatwienia procesu inwestycyjnego w obszarze opracowania, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej ustala tereny budowlane: MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, MWU - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, U - tereny usług, UP - tereny usług publicznych, a także tereny: zieleni urządzonej, placu oraz układ drogowy.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, plan uwzględnia położenie w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, lecz nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny usług społecznych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego. Dla terenów MNU studium ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 50% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej oraz 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U projekt planu ustala udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z istniejącym obecnie zagospodarowaniem terenu, na którym znajduje się budynek usługowy i parking, z niewielkim udziałem zieleni. W związku z powyższym, uwzględniając obecne zagospodarowanie, zastosowano wyjątek dla omawianego terenu, w stosunku do ustaleń powierzchni biologicznie czynnej, co nie zaburzy ładu przestrzennego w sąsiedztwie. Pozostałe ustalenia są zgodne z zapisami obowiązującego studium.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, jedynie uzupełnienie już istniejących terenów;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kołbiel”, przyjętej Uchwałą Nr XIV/105/2016 Rady Gminy Kołbiel z dnia 15 marca 2016 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Kołbiel, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Kołbiel podjęła Uchwałą Nr XXIX/196/2021z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kołbiel w rejonie ulic Rynek, Spacerowej, Kościuszki, Traugutta, Piaskowej, Strażackiej, Akacyjowej, Szkolnej i Nauczycielskiej;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 22.04.2022 r. (w ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek złożony przez osoby fizyczne i prawne);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego; wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.