

UZASADNIENIE  
do uchwały Nr XXXVIII/269/17  
Rady Gminy Kobylanka  
z dnia 21 grudnia 2017 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Niedźwiedz, Motaniec i Reptowo

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka przyjętego Uchwałą Rady Gminy Nr XXXV/216/13 z dnia 11 lipca 2013r.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu podjęto na wniosek Wójta Gminy Kobylanka. Studium przewiduje dla tego terenu następujące strefy funkcjonalne:

- Nd-M1 – strefa mieszkalno-usługowa – tereny zabudowy istniejącej i uzupełniającej
- Nd- M2 - strefa mieszkalno-usługowa – zabudowa projektowana – tereny rozwoju osadnictwa
- Nd- RP - strefa zabudowy produkcji rolnej
- Mt- RP - strefa zabudowy produkcji rolnej
- R2- strefa gruntów rolnych z zakazem zabudowy
- ZL – zieleń leśna
- Mt-M1 - strefa mieszkalno-usługowa – tereny zabudowy istniejącej i uzupełniającej

Plan miejscowy usprawni i skróci procesy inwestycyjne na tym obszarze, gdyż lokalizacja inwestycji odbywać się będzie na podstawie wypisów i wyrysów z planu, z pominięciem procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli również uregulować ilość budynków inwentarskich i ich współzależność z zabudową mieszkaniową.

Jednoznaczne określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej gwarantuje zachowanie ładu przestrzenno-architektonicznego obszaru o znaczącej ekspozycji.

Jednocześnie plan stanowić będzie zabezpieczenie terenu pod wskazane w studium funkcje, eliminując możliwość rozwoju rozproszonej zabudowy zagrodowej i produkcji rolniczej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Plan miejscowy opracowany zostanie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawierać będzie elementy określone w art. 15, ust. 2 ustawy stosownie do przedmiotu planu, w tym między innymi: przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Zgodnie z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, przed przystąpieniem do sporządzenia projektu miejscowego konieczne jest wykonanie opracowania ekofizjologicznego określającego warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalna gospodarke zasobami środowiska. Ustalenia planu muszą uwzględniać wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu, poprzez ustalenie wymogów wzajemnego oddziaływania i zasad ochrony.

Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze określony zostanie w Prognozie oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, o której mowa w art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. O udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Przybliżony koszt opracowania planu – ok. 250.000zł.