

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Bielkowo dla terenu położonego przy granicy z obrębem Kobylanka, zainicjowany został Uchwałą Nr X/62/15 Rady Gminy Kobylanka z dnia 28 maja 2015 r. Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usługową.

Przedmiotowy plan zgodny jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka, Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r.

### **Sposób realizacji wymagań wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.**

#### **1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:**

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 4 oraz w § 10 w punkcie dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu będzie miało wpływ na istniejący krajobraz, gdyż użytkowany obecnie rolniczo teren zostanie przekształcony na osiedle mieszkaniowe. Przedmiotowy teren położony jest w sąsiedztwie innego osiedla mieszkaniowego.

Przedmiotowy obszar nie posiada ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych. Wprowadzone ustalenia dot. zagospodarowania terenu uwzględniają zachowanie ładu przestrzennego.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 oraz w § 9 ust. 1

Teren opracowania nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie jest również objęty żadnymi proponowanymi formami ochrony przyrody.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania położony jest częściowo na gruntach rolnych klasy III, w związku z czym wystąpiła konieczność wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzją GZ.tr.602.393.2016 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2017 r. grunty rolne klasy RIIIb, o powierzchni 0,898 ha, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Część obszaru objętego planem położona jest w strefie „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk, dla której ustalenia zawarto w § 4 uchwały.

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 w zakresie obsługi komunikacyjnej (patrz § 8).

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną, mieszkaniową funkcją przedmiotowego terenu, ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

5) walory ekonomiczne przestrzeni

Przedmiotowy teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru przekształconego antropogenicznie. Rozszerzenie istniejącej struktury pozwoli w optymalny sposób wykorzystać lokalizację terenu w układzie funkcjonalno-przestrzennym gminy Kobylanka.

6) prawo własności

Obszar objęty planem stanowi własność osób fizycznych.

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 w/w zakresie.

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 planu wydzielono tereny ogólnodostępnej zieleni parkowej, w tym z możliwością lokalizacji placu zabaw oraz urządzeń infrastruktury technicznej służącej mieszkańcom projektowanego osiedla.

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 § 9

W związku z położeniem obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego oraz przy drodze wojewódzkiej, obszar ten jest już częściowo zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą magistralną sieć wodociągową Miedwie-Szczecin z ujęcia w Żelewie, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania, z rozprowadzeniem projektowaną siecią wodociągową.

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, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych ani organizacji.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Kobylanka zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca do 29 lipca 2016 r., 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 wyznaczono na dzień 26 lipca 2016 r. W ustawowym, ustalonym w ogłoszeniu, terminie do dnia 12 sierpnia 2016 r. uwag nie wniesiono.

## **2. 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 istn. stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania, rozpatrzenie wniosków instytucji, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz rozważeniem lokalizacji terenów ogólnodostępnych;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

## **3. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:**

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru już zainwestowanego oraz przy drodze wojewódzkiej, dzięki której jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią gminy, w tym z jej centralną częścią o funkcji usługowej i administracyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotowy teren znajduje się przy drodze wojewódzkiej, na której kursuje linia autobusowa Miejskiego Zakładu Komunikacji w Stargardzie;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie obowiązku realizacji chodników w liniach rozgraniczających dróg oraz przejść pieszych pomiędzy osiedlami oraz do drogi stanowiącej oś układu komunikacyjnego gminy Kobylanka (droga wojewódzka);
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego osiedla mieszkaniowego; ustalone w planie przeznaczenie terenu jest kontynuacją istniejącego i projektowanego zagospodarowania w sąsiedztwie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Gmina Kobylanka posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Gminy Kobylanka podjęła Uchwałę Nr XLVII/283/14 z dnia 30 października 2014 r. w/s aktualności miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Kobylanka oraz Uchwałę Nr XLVII/284/14 z dnia 30 października 2014 r. w/s aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylanka. Tak więc planowana inwestycja zgodna jest z w/w dokumentem oraz z obecnie obowiązującym studium przyjętym Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r. (sporządzonym jako aktualizacja studium w granicach administracyjnych gminy).

## **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczeniu terenu głównie na cele zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Kobylanka w miejscowości Bielkowo, może mieć wpływ na finanse 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. Realizacja ustaleń planu niesie ze sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz wykupu terenów pod drogi publiczne. Jednakże realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków realizowanych w ramach planowanej inwestycji, a także wpływy w postaci opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – w przypadku sprzedaży przez właściciela nieruchomości w okresie 5 lat od dnia obowiązywania planu oraz z tytułu opłat adiacenckich w związku z podziałem nieruchomości i budowy sieci infrastruktury technicznej.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 powyższej ustawy.