

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka dla strefy zabudowy mieszkaniowej w obrębie Kobylanka w rejonie ulic: Szczecińskiej, Szkolnej, Klonowej zainicjowany został Uchwałą Nr X/63/15 Rady Gminy Kobylanka z dnia 28 maja 2015 r. Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenu pod rozwój jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego z uzupełnieniem funkcją usługową i zielenią urządzoną.

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.

**Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

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

Planowane zagospodarowanie terenu będzie miało wpływ na istniejący krajobraz, gdyż użytkowany obecnie rolniczo teren zostanie przekształcony w osiedle mieszkaniowe. Przedmiotowy teren położony jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy Kobylanki, jako jej kontynuacja.

Obszar nie posiada ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych. Wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 oraz w § 14.

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. Istniejąca roślinność nie tworzy chronionych siedlisk przyrodniczych.

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.

Przeznaczenie w planie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IV i V nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Na obszarze opracowania nie ma gruntów leśnych.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7.

W granicach opracowania planu zlokalizowane są dwa budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Część obszaru objętego planem położona jest w strefie „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Plan ustala zasady postępowania wobec tych budynków oraz w strefie.

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

Wymagania ochrony zdrowia ustalono między innymi poprzez określenie zasad ochrony środowiska. 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 (§ 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, będąc kontynuacją strefy zabudowy Kobylanki, w bezpośrednim sąsiedztwie głównego układu komunikacyjnego. Przeznaczenie tego terenu na cele zabudowy mieszkaniowej nie powoduje powstania oddzielnych struktur, niezależnych od istniejącego układu.

#### 6. Prawo własności.

Obszar objęty planem stanowi własność osób fizycznych, z wyjątkiem działek nr 301 i 303, będących własnością Gminy Kobylanka. Plan sporządzono w związku z wystąpieniami właścicieli terenów o decyzje o warunkach zabudowy dla wielobudynkowych zespołów jednorodzinnych budynków mieszkalnych. Uznano więc konieczność sporządzenia planu dla całego obszaru wyznaczonego w studium, gwarantującego osiągnięcie spójnej struktury funkcjonalnej osiedla, z wytyczeniem całościowego układu komunikacyjnego, w tym dróg publicznych na terenach prywatnych.

#### 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.

Celami publicznymi są między innymi wydzielanie gruntów pod drogi oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska. Na obszarze planu wydzielono ponadto 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 sieć wodociągową z ujęcia w Lipniku lub istniejącą magistralną sieć wodociągową Miedwie-Szczecin z ujęcia w Żelewie, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebo-

wania, z rozprowadzeniem projektowaną siecią wodociagową. Plan przewiduje pełną obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, ustalając włączenie sieci projektowanych w nowowydzielanych ciągach komunikacyjnych do sieci istniejących.

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, wpłynął jeden wniosek od osób fizycznych uwzględniony w projekcie planu.

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 11 października do 4 listopada 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 listopada 2016 r. W ustawowym, ustalonym w ogłoszeniu, terminie do dnia 18 listopada 2016 r. wpłynęły dwie uwagi. W związku z uwzględnieniem części uwag ponownie wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 21 marca do 14 kwietnia 2017 r., wraz z dyskusją publiczną w dniu 11 kwietnia 2017 r. W ustawowym terminie do dnia 28 kwietnia 2017 r. uwagi nie wpłynęły.

**II. 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 istniejącego 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, uwzględnienie wniosków i uwag osób fizycznych oraz rozważenie lokalizacji terenów ogólnodostępnych wg zasad określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**III. 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 zainwestowanego oraz przy drogach tworzących główny układ komunikacyjny gminy Kobyłanka, zapewniających sprawne skomunikowanie obszaru opracowania 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 nr 120, na której kursują autobusy 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 Kobyłanka (droga wojewódzka); szerokości dróg w liniach rozgraniczających umożliwiają swobodne przejazdy rowerami, a klasy dróg, będące drogami wewnątrzosiedlowymi, nie wymagają wydzielenia oddzielnych ścieżek zapewniających bezpieczeństwo rowerzystów;
- 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.

**Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Kobyłanka posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Gminy Kobyłanka podjęła Uchwałę Nr XLVII/283/14 z dnia 30 października 2014 r. w/s aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Kobyłanka oraz Uchwałę Nr XLVII/284/14 z dnia 30 października 2014 r. w/s aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobyłanka. Planowane zagospodarowanie zgodne jest z w/w analizą oraz z obowiązującym studium przyjętym Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobyłanka z dnia 11 lipca 2013 r., sporządzonym jako aktualizacja w granicach administracyjnych gminy.

**Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet 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 pole-

ga 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.

Realizacja ustaleń planu niesie ze sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz wykupu i realizacji dróg publicznych.

Ustalona stawka procentowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustalona na podstawie Art. 36 ustawy, wynosząca 20% dla terenów o dotychczasowym przeznaczeniu rolniczym, może być dochodem Gminy Kobyłanka, jeżeli zbycie nieruchomości nastąpi w ciągu 5 lat od dnia obowiązywania planu. Dochodem dla gminy będzie też podatek od nieruchomości, wyższy niż podatek od dotychczasowych gruntów rolnych.