

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Kobylanka
z dnia 2017 r.

Spółka Domy Nad Miedziem Domy Na Wybrzeżu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Stargardzie, zwróciła się do Wójta Gminy Kobylanka z wnioskiem z dnia 26 września 2016 r. o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka dla terenu położonego w obrębie Morzyczyn, obejmującego działki gruntu o numerach ewidencyjnych: od 1497/2 do 1497/22, od 1497/24 do 1497/35, od 1497/37 do 1497/57, od 1497/59 do 1497/119, od 1497/129 do 1497/133, 1497/143 do 1497/148, od 1497/150 do 1497/152, od 1497/281 do 1497/285, 1497/305, 1497/306, 1497/309, od 1497/311 do 1497/324, 1497/326, 1497/328, od 1497/330 do 1497/335.

Obszar przewidziany do objęcia zamianą planu miejscowego przedstawiono na załączniku graficznym do wniosku.

Mając na uwadze powyższe, stosownie do dyspozycji art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwaną dalej „ustawą”, Wójt Gminy Kobylanka wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego oraz oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka, przyjętego uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r.

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na przedmiotowym obszarze, wskazanym wnioskową zmianą planu miejscowego obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka, zatwierdzony uchwałą NR XIV/91/03 Rady Gminy w Kobylance z dnia 23 października 2003 r.

Kierunki, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów przyjęte w aktualnym planie miejscowym wymagają dostosowania do ustaleń przyjętych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka, przyjętym uchwałą nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r.

Zakres zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny komunikacji oraz tereny dopuszczone w studium pod zabudowę usługową w zakresie ustaleń:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenie terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów;
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;

5) sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu;

W istniejących warunkach planistycznych nie jest możliwe lokalizowanie obiektów, odpowiadających potrzebom przewidzianym w studium oraz wynikającym z walorów geograficznych terenu objętego zmianą. Zmiana planu równocześnie ma na celu dostosowanie zawartych w nim wytycznych do współczesnych potrzeb projektowania architektonicznego budownictwa mieszkaniowego .

Uwarunkowania lokalizacji oraz kształtowania zabudowy wynikające ze studium umożliwiają realizację planowanej zabudowy usługowej, odpowiadającej strategii rozwoju gminy Kobylanka.

W związku z powyższym wymagane jest przeprowadzenie kompleksowej procedury planistycznej w przedmiotowym zakresie.

2. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka

W aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka, przyjętym uchwałą nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r., uwzględniono wydzielenie terenów pod samodzielne usługi turystyczne i handlowe, nie przewidziane w uchwalonym wcześniej planie miejscowym. Kierunki zagospodarowania, oraz warunki kształtowania zabudowy są zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenów , zatem nie naruszają ustaleń studium.

3. Zakres prac planistycznych

Zakres prac planistycznych wynika z przepisów ustawy oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587 ze zm.), stosownie do zamierzeń i przewidywanych rozwiązań, a także występujących uwarunkowań.

Obszar opracowania zmiany planu miejscowego obejmuje teren o powierzchni 8,8235 ha

W istniejących warunkach planistycznych nie jest możliwe lokalizowanie obiektów, odpowiadających potrzebom przewidzianym w studium oraz wynikającym z walorów geograficznych terenu objętego zmianą.

Ustalenia planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej określają min. ograniczenia i zakazy dotyczące zagospodarowania terenów w związku z funkcjonowaniem istniejącego uzbrojenia terenu.