

Uzasadnienie
do Uchwały Nr/...../17
Rady Gminy Kobyłanka
z dnia 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Szczecińską, Jeziorną a drogą powiatową nr 1705Z w obrębach Kobyłanka, Morzyczyn, Jęczydół zainicjowany został Uchwałą nr XI/55/07 Rady Gminy Kobyłanka z dnia 26 lipca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Celem sporządzenia planu było przeznaczenie terenu pod rozwój budownictwa mieszkaniowego i usługowego wraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Przedmiotowy plan zgodny jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka, przyjętym Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobyłanka z dnia 11 lipca 2013 r., w którym w granicach obszaru objętego planem wskazana została kategoria przeznaczenia terenu: Kb-M2, Jd-M2 – strefa mieszkalno – usługowa – zabudowa projektowana – tereny rozwoju osadnictwa, usług i zieleń celu publicznego oraz tereny gospodarki leśnej i nieczynnego cmentarza.

Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2 i 4 upzp.

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ogólne ustalenia zostały zawarte w §4 uchwały. Planowane zagospodarowanie terenu będzie miało znikomy wpływ na istniejący krajobraz pobliskich miejscowości Kobyłanka, Jęczydół, Morzyczyn, ponieważ część terenu objętego planem oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo obecnie jest już przekształcone na tereny zabudowy mieszkaniowej. Wszelkie uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe oraz związane z ochroną dziedzictwa kulturowego zostały uwzględnione w treści planu. Wprowadzone ustalenia dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zasady ładu przestrzennego.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe charakteryzują się przeciętnymi warunkami dla współczesnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Na obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty oraz panoramy widokowe, które należałoby chronić. Brak również charakterystycznych historycznych elementów zabudowy lub zagospodarowania terenu, które mogłyby być świadomie powtarzane, jako charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 uchwały.

Obszar planu znajduje się w granicach strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 10/2005 z dnia 21 września 2005 roku opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 80, poz. 1682 z późn. zm..

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 IV, V i VI, w związku z czym nie występuje konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występują tereny , które zostały objęte ochroną w tym zakresie w §5 uchwały.

5) 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.

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

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze pomiędzy miejscowościami Kobylanka, Jęczydół i Morzyczyn, który w dużej mierze jest już przekształcony antropogenicznie – zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Na tym terenie nie są i od dłuższego czasu nie były tj. ponad 25 lat, prowadzone działania związane uprawami rolniczymi. Rozszerzenie istniejącej struktury nastąpi w granicach jednostek osadniczych miejscowości Kobylanka, Jęczydół i Morzyczyn, co pozwoli w optymalny sposób wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni, bez zbędnego rozprzestrzeniania się zabudowy.

7) Prawo własności

Nieruchomości na obszarze objętym planem stanowią własność osób fizycznych , skarbu państwa i gminy.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został 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.

9) Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu nie występowały obszary, które mogły być lub powinny zostać zachowane jako tereny ogólnodostępne, niemniej plan wskazuje tereny ogólnodostępne. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 6 ust. 2

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały określone w § 7 ust. 2 .

11) 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 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, wpłynęły wnioski od osób fizycznych, które zostały rozpatrzone pozytywnie.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Kobyłanka zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Określono też termin dyskusji publicznej, na której pojawiły się zainteresowane osoby i które złożyły uwagi do planu. Uwagi te zostały uwzględnione w treści planu, po czym projekt planu ponownie został wyłożony w zakresie wprowadzonych zmian. W trakcie tej procedury wpłynęła jedna uwaga, która została wycofana w terminie składania uwag. Projekt planu został przedłożony Radzie Gminy i następnie uchwalony, kolejno przygotowaną dokumentację planistyczną przedłożono Wojewodzie Zachodniopomorskiemu, który po stwierdzeniu niezgodności zapisów planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka uchylił go Rozstrzygnięciem nadzorczym. Rada Gminy skierowała sprawę do Wójta do ponownego rozpatrzenia. W wyniku przeprowadzonej analizy wprowadzono zmiany w tekście planu, dostosowując ustalenia planu do zapisów studium i ponownie wykładając projekt planu, rezygnując z powtórnego opiniowania i uzgadniania projektu planu z uwagi na nieistotne zmiany z punktu widzenia organów opiniująco-uzgadniających. Do wyłożonego projektu planu wraz z prognozą nie wpłynęły żadne uwagi.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1) uwzględniony został 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 osób fizycznych oraz organów, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz rozważeniem lokalizacji terenów ogólnodostępnych;

2) uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu 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 obrębie

istniejącej jednostki osadniczej i w centralnej części jest to obszar już zainwestowany. Przez obszar objęty planem przebiegają drogi publiczne i wewnętrzne, a na granicy opracowania planu droga gminna łącząca się z drogą powiatową, dzięki którym obszar planu jest skomunikowany z miastem Szczecin i Stargard oraz centrum gminy gdzie znajdują się organa administracji lokalnej oraz usługami publicznymi w tym szkoła publiczna, ośrodek zdrowia, poczta apteka itp. oraz 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 – obszar planu graniczy z główną drogą gminy ulica Szczecińska, na której kursują linie busowe relacji Szczecin – Stargard oraz autobusy stargardzkiej komunikacji podmiejskiej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie obowiązku realizacji chodników w liniach rozgraniczających dróg. Drogi wewnętrzne są przeznaczone do ruchu ograniczonego dla właścicieli posesji i jej charakter umożliwia bezkolizyjny ruch pieszy i rowerowy;

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 granicach istniejącej jednostki osadniczej; ustalone w planie przeznaczenie terenu jest kontynuacją istniejącego zagospodarowania w centralnej części obszaru objętego planem – zabudowa mieszkaniowa i usługowa.

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 obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka, przyjętym Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r.

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

Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczaniu terenów pomiędzy miejscowościami Kobylanka, Jęczydół i Morzyczyn na cele rozwoju budownictwa mieszkaniowego wraz infrastrukturą techniczną, będzie 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.

Realizacja ustaleń planu niesie za sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym budowa publicznych dróg gminnych klasy dojazdowej oraz sieci uzbrojenia podziemnego w zakresie inwestycji wodno-kanalizacyjnych wraz z odpowiednimi obiektami nadziemnymi w zależności od przyjętych rozwiązań. Obiekty towarzyszące będą mogły być lokalizowane na terenach 2IT-13IT. Projekt planu przewiduje również poszerzenia działek drogowych do odpowiednich parametrów (oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 4KDD, 5KDD), a w części wyznaczenie i wybudowanie nowych odcinków dróg (oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDD, 4KDD w części, 5KDD w części, 6KDD).

Realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków realizowanych w ramach planowanej inwestycji.