

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Zieleniewo dla terenu pomiędzy ulicami Szczecińską i Wakacyjną, a granicą gminy zainicjowany został Uchwałą Nr XLVIII/290/14 Rady Gminy Kobylanka z dnia 13 listopada 2014 r. Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie poszczególnych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej oraz usług turystyczno-wypoczynkowych.

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 pozytywny wpływ na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz, gdyż uporządkuje, w chwili obecnej częściowo zainwestowany, a częściowo nieużytkowany, przedmiotowy teren, ograniczony trzema drogami. Przedmiotowy teren został przekształcony antropogenicznie i nie posiada ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych. Planowana inwestycja będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym.

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 wykroczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Ponadto obszar opracowania nie jest położony na gruntach rolnych klas I – III, ani na gruntach leśnych, w związku z czym nie występuje konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

W zagospodarowaniu ustalono maksymalną ochronę i zachowanie wartościowego drzewostanu.

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

Na obszarze opracowania planu brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej.

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 § 7).

5) walory ekonomiczne przestrzeni

Przedmiotowy teren jest obszarem w dużej mierze przekształconym antropogenicznie. Uzupełnienie istniejącej struktury oraz rozszerzenie jej o dodatkowe funkcje (usługi turystyczno-wypoczynkowe) pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym gminy, za czym przemawia bliska odległość jeziora Miedwie, stanowiącego zarówno lokalną jak i regionalną atrakcję turystyczną. Położenie w jego pobliżu ośrodka wypoczynkowego o profilu rehabilitacyjno-opiekuńczym i leczniczym oraz hotelu/motelu przy głównej drodze na wjeździe do miejscowości będzie stanowiło wizytówkę gminy i wpłynie pozytywnie na optymalizację zysków możliwych do pozyskania z zagospodarowania przestrzeni.

6) prawo własności

Obszar objęty planem stanowi głównie własność osób fizycznych. Własność gminy Kobylanka oraz powiatu stargardzkiego stanowią znajdujące się na obszarze objętym planem drogi publiczne.

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.

8) potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu, ze względu na jego wielkość oraz skrajne położenie w strukturze miejscowości nie ustala się terenów przeznaczonych stricte na cele publiczne. Jednakże w celu zaspokojenia potrzeb lokalnych mieszkańców, w planie wydzielono tereny ogólnodostępnej zieleni parkowej.

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 § 8

W związku położeniem obszaru objętego planem na terenie częściowo zainwestowanym i znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest już częściowo zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową z ujęcia „Lipnik”, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania, zlokalizowanego w gminie Stargard.

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, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Określił też termin dyskusji publicznej.

Do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, nie było też zainteresowania projektem na dyskusji publicznej, na którą przybyli autorzy opracowania i przedstawiciele Urzędu Gminy.

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, wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu oraz rozważeniem lokalizacji terenów publicznych;
- 2) ważone były 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, 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 transporto-chłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej i położony w rozwidleniu dróg publicznych, jest skomunikowany z pozostałą częścią gminy, w tym z jej centralną częścią o funkcji usługowej i administracyjnej oraz z gminą ościenną; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotowy teren znajduje się przy rozwidleniu głównych dróg układu komunikacyjnego gminy Kobylanka, jest obsługiwany przez linię autobusową Miejskiego Zakładu Komunikacji w Stargardzie;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie realizacji ścieżki rowerowej w drodze klasy zbiorczej, obowiązku realizacji chodników w liniach rozgraniczających dróg oraz przejścia pieszego pomiędzy centralną częścią osiedla, a drogą stanowiącą oś układu komunikacyjnego gminy Kobylanka (ul. Szczecińska);
- 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 struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice; ustalone w planie przeznaczenie terenu jest częściowo kontynuacją już istniejącego zagospodarowania – zabudowa mieszkaniowa; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie zabudowa terenów obecnie niezainwestowanych, jednak nie wykroczy ona poza ukształtowaną już strukturę osadniczą, ograniczoną istniejącymi drogami publicznymi.

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 na cele zabudowy mieszkaniowej oraz usług turystyczno-wypoczynkowych na terenie gminy Kobylanka w miejscowości Zieleniewo, 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, a także na gruntach Gminy Kobylanka oraz powiatu Stargardzkiego (drogi publiczne). W związku z tym realizacja ustaleń planu niesie ze sobą konieczność finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (dot. drogi stanowiącą własność gminy), które należą do zadań własnych gminy. Jednakże realizacja ustaleń planu może również przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków (ich wysokość uzależniona od funkcji) 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 momentu uchwalenia planu.