

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KOBYLANKA**  
z dnia .....

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Kobylanka dla strefy zabudowy mieszkaniowej  
w obrębie Bielkowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594; zmiany: Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318; z 2014 r. poz. 374 i poz. 1072) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199) Rada Gminy Kobylanka uchwala, co następuje:

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka dla strefy zabudowy mieszkaniowej w obrębie Bielkowo

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny określający granice przedmiotowego planu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylanka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Grzegorz Kłós

UZASADNIENIE  
do UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY KOBYLANKA  
z dnia .....

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania gminy Kobylanka  
dla strefy zabudowy mieszkaniowej w obrębie Bielkowo.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka przyjętego Uchwałą Rady Gminy Nr XXXV /216/13 z dnia 11 lipca 2013 r.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu podjęto na wniosek jednego z właścicieli nieruchomości. W związku z obowiązkiem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze plan miejscowy musi obejmować całą strefę wyznaczoną w studium. W obowiązującym studium przedmiotowy teren przeznaczony jest pod strefę zabudowy mieszkaniowej i pod tę funkcję zostanie sporządzany plan miejscowy. Studium ustala dla tego terenu obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy usprawni i skróci procesy inwestycyjne na tym obszarze, gdyż lokalizacja inwestycji odbywać się będzie na podstawie wypisów i wyrysów z planu, z pominięciem procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, których wydawanie na wyznaczonej w studium funkcję na przedmiotowym terenie jest niemożliwa ze względu na brak zabudowy sąsiadującej, która byłaby podstawą do określenia jej kontynuacji i każdorazowego określenia zasad lokalizacji i cech zabudowy. Ponadto, w związku z wymogami określonymi w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.), zmiana przeznaczenia gruntów rolnych kl. III, które występują na terenie objętym uchwałą, może nastąpić wyłącznie za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, uzyskiwaną w drodze sporządzenia planu.

Plan miejscowy jednoznacznie określi strukturę funkcjonalno-przestrzenną osiedla oraz ustali parametry zabudowy każdej działki objętej planem, gwarantując zachowanie ładu przestrzenno-architektonicznego obszaru o znaczącej ekspozycji.

Jednocześnie plan stanowić będzie zabezpieczenie terenu pod wskazane w studium funkcje, eliminując możliwość rozwoju rozproszonej zabudowy zagrodowej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Plan miejscowy opracowany zostanie na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz.199) i musi zawierać elementy określone w art. 15, ust. 2 ustawy, stosownie do przedmiotu planu, w tym m. in.: przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

W obowiązującym studium przedmiotowy teren przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pod tę funkcję zostanie sporządzany plan miejscowy. Studium ustala dla tego terenu obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ustala podstawowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

Ustala się rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000.

Zgodnie z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (j.t.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu miejscowego konieczne jest wykonanie opracowania ekofizjograficznego określającego warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Ustalenia planu muszą uwzględnić wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu, poprzez ustalenie wymogów wzajemnego oddziaływania i zasad ochrony.

Wpływ ustaleń planu na środowisko przyrodnicze określony zostanie w Prognozie oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, o której mowa w art. 46 ustawy 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 (j.t.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.).

Przybliżony koszt opracowania planu – ok.40.000zł .