



# STRADA BIURO PROJEKTOWE

76-200 Słupsk, ul. Kotarbińskiego 14/39, tel. 59 8442698, +48 600324095, e-mail stradabp@wp.pl

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOBYLNICA WODNA-MŁYŃSKA”

### PROJEKT

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



Organ właściwy w sprawie sporządzania planu:

### WÓJT GMINY KOBYLNICA

ul. Główna 20, 76-251 Kobylnica

Zespół autorski:

**mgr inż. Maria-Jolanta Więcek** upr. urb. nr 1621  
Członek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów  
nr wpisu G-071/2002 z dnia 26 stycznia 2002 r.

**mgr Małgorzata Szadkowska-Izydorek**  
Biegły w zakresie ochrony przyrody z listy Wojewody Pomorskiego nr 085

**mgr inż. arch. Rafał Więcek**

Koordinacja ze strony Urzędu Gminy Kobylnica:

**mgr Iwona Mieczkowska**

**UCHWAŁA NR .../.../....  
RADY GMINY KOBYLNICA**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Kobylnica Wodna-Młyńska”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.1.** Stosownie do uchwały Nr XXXVIII/348/2021 Rady Gminy Kobylnica z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru obejmującego tereny SE.35U/Z, SE.39UM, SE.04KZ, SE.014KL i SE.036KD oraz części terenów SE.33UM, SE.36ZP, SE.37U, SE.40UM, SE.41RZW i SE.43UM, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica” uchwalonego uchwałą Nr III/25/2002 Rady Gminy Kobylnica z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałami Nr XL/527/2010 Rady Gminy Kobylnica z dnia 16 lutego 2010 r., Nr XLIV/413/2014 Rady Gminy Kobylnica z dnia 6 lutego 2014 r. i Nr XXIV/203/2016 Rady Gminy Kobylnica z dnia 25 lutego 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska”, zwany dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Celem planu miejscowego dla obszaru, obejmującego tereny położone pomiędzy ulicami Wodną i Młyńską oraz Główną w Kobylnicy, jest zmiana ustaleń: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” (uchwała Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r.) dla terenów SE.35U/Z, SE.39UM, SE.04KZ, SE.014KL i SE.036KD oraz części terenów SE.33UM, SE.36ZP, SE.37U, SE.40UM, SE.41RZW i SE.43UM.

**§ 2.1.** Plan miejscowy wyrażony jest w formie ustaleń tekstowych zawartych w treści niniejszej uchwały i ustaleń graficznych zawartych na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Na rysunku, o którym mowa w ust. 1, obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numery porządkowe terenów i symbole literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczające następujące przeznaczenie terenu:
  - a) U – teren zabudowy usługowej,
  - b) UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
  - c) ZP – teren zieleni parkowej,
  - d) KDW – teren drogi dojazdowej wewnętrznej;
- 4) strefa ochrony archeologiczno-konserwatorskiej w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**§ 3.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w obszarze objętym planem miejscowym, o łącznej powierzchni 10,87 ha, położonym w miejscowości Kobylnica, znajdującym się zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica w Strefie „Północ” – wielofunkcyjnego intensywnego rozwoju w paśmie korytarza transportowego Szczecin - Gdańsk, w tym w obszarze podmiejskim, umożliwia się rozwój funkcji usługowej, mieszkaniowej, rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, wraz z odpowiednim kształtowaniem i zachowaniem zieleni, jak w niniejszych ustaleniach;
- 2) w obszarze objętym planem miejscowym:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
  - b) dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
  - c) zabudowa mieszkaniowa planowana jest w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak w ustaleniach szczegółowych,
  - d) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu miejscowego i w ustaleniach szczegółowych. Dla terenów, dla których nie wskazano nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne,
  - e) zabudowę należy harmonizować w granicach działki i terenu, poprzez stosowanie spójnych rozwiązań architektonicznych, zbliżonych rozwiązań materiałowych, dążyć należy do estetyzacji krajobrazu m.in. przez dbałość o detal architektoniczny,
  - f) w sąsiedztwie zachodniej granicy terenów - od strony drogi (ul. Główna), położonej poza obszarem objętym planem miejscowym - należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania;
- 3) dla zabudowy przyjmuje się następujące podstawowe gabaryty:
  - a) wysokość zabudowy /dotyczy kondygnacji nadziemnych/ nie więcej niż 2 kondygnacje, jak w ustaleniach szczegółowych,
  - b) dachy o kącie nachylenia do 55°;
- 4) w ustaleniach szczegółowych określono dopuszczalną wysokość zabudowy w metrach /zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie/ oraz w kondygnacjach /dotyczy kondygnacji nadziemnych/.

**§ 4.1.** W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane, jak w ustaleniach dla poszczególnych terenów /minimalna powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy podziałów istniejących i podziałów wtórnych związanych z wydzieleniami pod drogi oraz pasy i urządzenia techniczne/.

**§ 5.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) przy realizacji zainwestowania i użytkowaniu obszaru objętego planem miejscowym należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które maksymalnie ograniczą negatywny wpływ na środowisko, w tym uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) planowane zagospodarowanie terenów nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego oraz nie może powodować zmian stosunków wodnych w obszarze objętym planem miejscowym oraz na terenach przyległych;
- 3) obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu wyznaczonego obszaru ochronnego Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Słupsk”, w związku z czym:
  - a) przyjmuje się zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, jak w § 9 ust. 1 pkt 2 i 3,
  - b) należy stosować odpowiednie zabezpieczenia w celu niedopuszczenia w trakcie prac budowlanych do awaryjnych wycieków substancji ropopochodnych ze sprzętu budowlanego i chemicznych, płynnych substancji budowlanych na terenie ich składowania i użycia;

- 4) należy dążyć do zachowania, ukształtowania powierzchni czynnych biologicznie o dużym stopniu naturalności wzdłuż krawędzi doliny rzeki Kamienicy /Kamieniec/;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce może odbywać się tylko w sposób niezakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich, ze spełnieniem odpowiednich wymogów, w tym warunku dotyczącego retencjonowania wód opadowych i roztopowych z terenu przewidzianego do zainwestowania, wynikających z przepisów szczególnych;
- 6) należy realizować obiekty małej retencji, jak stawy, oczka wodne lub inne systemy retencjonowania;
- 7) realizacja inwestycji nie może spowodować zniszczenia oraz pogorszenia działania systemu melioracji wodnej szczegółowej. Dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego, pod warunkiem zachowania zrównoważonych stosunków wodnych w obszarze objętym planem miejscowym i w otoczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno odbywać się zgodnie z zasadą racjonalnego wykorzystania terenu, oznaczającą w szczególności zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchniami: zabudowy i biologicznie czynną, jak w ustaleniach szczegółowych;
- 9) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 10) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- 11) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza, pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza zagospodarowywanymi terenami;
- 12) w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) należy zapewnić odpowiednie warunki ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, dla których obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, określone w wymaganiach przepisów szczególnych;
- 14) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w miarę możliwości terenowych, należy wprowadzać zieleń;
- 15) do kształtowania powierzchni zielonych (zieleń parkowa, izolacyjna, przydomowa) należy używać gatunków roślin rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 16) w miarę możliwości chronić zieleń wysoką, poprzez wkomponowanie jej w planowane zagospodarowanie terenów;
- 17) przy projektowaniu należy uwzględnić istniejące warunki geotechniczne, przyrodnicze oraz ukształtowanie terenu;
- 18) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, objętych ochroną.

**§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) dla części obszaru objętego planem miejscowym, położonej na działkach nr 941/27, 941/28, 941/30, 941/37, 941/38 i 941/39, w strefie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków - stanowisko wyróżnione na rysunku planu miejscowego i oznaczone nr AZP 9-29/100 m.24, stanowiące ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza i nowożytności - w przypadku planowania prac ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności ustala się wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, w zakresie określonym przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w trakcie prowadzenia robót ziemnych na pozostałej części obszaru planu, tj. na terenach na których nie są ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w przypadku natrafienia na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 7.** W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, jak również nie wskazano krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak dokumentu stanowiącego podstawę ich uwzględnienia.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w celu zapewnienia ciągłości i prawidłowego funkcjonowania systemu komunikacyjnego w miejscowości Kobylnica oraz obsługi komunikacyjnej w obszarze planu miejscowego, ustala się teren komunikacyjny - drogi dojazdowej wewnętrznej 01KDW, a także dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych w obrębie planu miejscowego, jak również przewiduje się obsługę obszaru objętego planem miejscowym poprzez drogi znajdujące się poza jego obszarem;
- 2) w przypadku realizacji inwestycji przewidzianej pod zabudowę, która może wywołać znaczący wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 21, położonej w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, należy wyprzedzająco lub równolegle przebudować układ drogowy, zgodnie z warunkami zarządcy drogi, w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji;
- 3) działki nowowydzielane pod drogi wewnętrzne do jednej działki powinny posiadać minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, do dwóch lub więcej działek – 8 m, zakończone placem nawrotnym zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) przy projektowaniu dróg rozważyć należy, w zależności od potrzeb i możliwości terenowych, urządzenie zatok postojowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) w granicach działek zapewnić miejsca postojowe dla stałych i okresowych użytkowników, w ilości jak wskazano w ustaleniach szczegółowych;
- 6) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi;
- 7) przedstawiona w planie miejscowym kategoria i klasa dróg nie wyklucza możliwości dokonania zmian ich klasyfikacji w uzasadnionych okolicznościach.

**§ 9.1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) system zaopatrzenia w wodę:
  - a) dla zapewnienia dostawy wody odbiorcom w obszarze planu miejscowego i sprawnego funkcjonowania systemu zaopatrzenia w wodę miejscowości Kobylnica przewiduje się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy sieci,
  - b) sieć wodociągową prowadzić w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową;
- 2) system odprowadzania i oczyszczania ścieków:
  - a) dla zapewnienia sprawnego funkcjonowania systemu odprowadzenia ścieków w miejscowości Kobylnica, w tym odprowadzającego ścieki z obszaru objętego planem miejscowym, przewiduje się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy sieci,
  - b) ustala się układ mieszany, grawitacyjno-tłoczny kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieć kanalizacji sanitarnej prowadzić w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową;
- 3) system odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych:
  - a) zapewnia się odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych w obszarze objętym planem miejscowym poprzez otwarty i zamknięty system odprowadzania wód opadowych i roztopowych w kierunku docelowego odbiornika, umożliwiając budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, części terenu lub terenie z zastosowaniem retencjonowania,
  - c) odbiornikami podczyszczonych wód opadowych i roztopowych będą zbiorniki wodne, rzeka Kamienica (Kamieniec) oraz grunt,

- d) w przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej w terenach należy prowadzić ją w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową;
  - e) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, po zastosowaniu rozwiązań opóźniających ich spływ,
  - f) przed odprowadzeniem do odbiornika wody podczyścić w stopniu wymaganym przepisami;
  - 4) system zaopatrzenia w gaz:
    - a) dla zaopatrzenia miejscowości Kobylnica, w tym odbiorców w obszarze objętym planem miejscowym, w gaz ziemny, przewiduje się możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej odpowiednio średniego, niskiego ciśnienia, z uwzględnieniem stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - b) sieć gazową należy prowadzić w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową;
  - 5) system zaopatrzenia w energię cieplną:
    - a) planuje się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i technologicznych z indywidualnych, nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła,
    - b) dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;
  - 6) system zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) obszar objęty planem miejscowym zasila GPZ 110/15kV położony w Słupsku przy ul. Poznańskiej, poza obszarem objętym planem miejscowym,
    - b) dostawa mocy i energii elektrycznej dla odbiorców w obszarze objętym planem miejscowym, odbywać się będzie przy pomocy linii SN 15 kV i nn 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w tym zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym. Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z odnawialnych źródeł, zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - c) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych oraz przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej na kablową, zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - d) w przypadku zbliżenia i skrzyżowania napowietrznej linii elektroenergetycznej z drogą należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapewniające warunki bezpieczeństwa dla obiektów i ludzi, w zależności od napięcia linii i rodzaju obiektów /uziemienie słupów, obostrzenie linii, zapewnienie wymaganej odległości pionowej na skrzyżowaniach z drogami/ zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
    - e) przyjmuje się lokalizowanie linii elektroenergetycznych nn i SN, w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową;
    - f) sieci elektroenergetyczne i oświetlenie należy projektować w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej;
  - 7) system łączności:
    - a) ustala się wyposażenie obszaru planu miejscowego w infrastrukturę telekomunikacyjną,
    - b) przyjmuje się lokalizowanie skanalizowanej sieci telekomunikacyjnej w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową.
2. Do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp dla zarządzającego siecią.
3. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z planowaną zabudową - należy je odpowiednio przebudować.
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w terenach, w tym na wydzielonych działkach.
5. Realizacja zabudowy na poszczególnych terenach i działkach powinna być poprzedzona rozwojem infrastruktury technicznej.

**§ 10.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości, jak w ustaleniach szczegółowych.

§ 11.1. Na obszarze objętym planem miejscowym należy uwzględnić ograniczenia w zakresie obronności, wynikające z położenia w strefie ograniczonego użytkowania, związane z zapewnieniem funkcjonowania Bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w Redzikowie, dotyczące w szczególności użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej:

- 1) ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych: zabronione jest używanie nadajników elektromagnetycznych, które generują pole magnetyczne przekraczające natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.;
- 2) w odległości od 4 000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54°28'48,158"N oraz 17°06'04,719"E i wysokości 65 m n.p.m. lokalizacja turbin wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy systemu obrony przed raketami balistycznymi w Redzikowie.

2. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 12. Ustalenia odnośnie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, pozostałych szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, o ile występują, zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 13. Ustala się podział obszaru objętego planem miejscowym na 7 terenów, w tym 1 teren komunikacyjny, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów od 1 do 6 są następujące:

1) teren **1UM** /0,24 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszaniowej, stanowiący integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.33UM,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
- minimalny front działki – nie określa się,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie określa się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni terenu,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,90, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni terenu,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- na działkach przyległych do drogi /ul. Główna/, położonej poza obszarem objętym planem miejscowym - należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 1-3 i 5-18,
  - budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie terenu drogi krajowej nr 21, poza obszarem objętym planem miejscowym,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,
- f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebiegi sieci wodociągowej i sanitarnej, sieci gazowej wraz ze strefami kontrolowanymi, sieci elektroenergetycznych wraz ze strefami ochronnymi, z możliwością ich przebudowy, a także wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej - zgodnie z przepisami szczególnymi,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr 21 (ul. Główna), w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, z istniejącego zjazdu na działce nr 622 do istniejącego zagospodarowania, a w przypadku nowego zainwestowania - na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
  - odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – według zasad zawartych w § 9 ust. 1 pkt 3 lit. a-f, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
  - zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
  - zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- i) stawki procentowe:
- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,
- j) inne ustalenia:
- nie ustala się;
- 2) teren **2UM** /0,30 ha/
- a) przeznaczenie terenu:
- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, stanowiący kontynuację i integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.33UM,
  - dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
  - zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce,
  - dopuszcza się obiekty małej architektury,
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>, w tym łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego, oznaczonym w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.33UM,
  - minimalny front działki – nie określa się,



- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90<sup>o</sup>,
  - zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
- c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi 01KDW, jak na rysunku planu miejscowego,
  - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
  - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,90, minimalnie 0,1,
  - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
  - poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
  - dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25<sup>o</sup>-55<sup>o</sup>,
  - zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
  - dopuszcza się zabudowę przy granicy działki, z wyjątkiem granicy z drogami,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 1-3 i 5-18,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,
- f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- nie ustala się,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z drogi 01KDW oraz przyległej drogi (ul. Wodna), w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym,
  - zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
  - odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – według zasad zawartych w § 9 ust. 1 pkt 3 lit. a-f, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
  - zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
  - zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- i) stawki procentowe:
- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,
- j) inne ustalenia:
- nie ustala się;
- 3) teren **3UM** /3,36 ha/
- a) przeznaczenie terenu:
- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, stanowiący kontynuację i integralną część terenów oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.33UM, SE.34UM, SE.43UM,
  - dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
  - zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce,

- dopuszcza się zieleń, w tym w użytkowaniu rolniczym, również na wyodrębnionych działkach,
  - dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów, w tym ciągu pieszego, rowerowego lub pieszo-rowerowego w kierunku terenu 4ZP,
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>, w tym łącznie z powierzchnią w terenach poza obszarem planu miejscowego, oznaczonych w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.33UM, SE.34UM, SE.43UM,
  - minimalny front działki – nie określa się,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>,
  - zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
  - w razie konieczności wydzielić działki pod drogi wewnętrzne lub ustanowić odpowiednie służebności drogowe dla obsługi komunikacyjnej terenu 4ZP i terenu oznaczonego w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.36ZP,
- c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi 01KDW, jak na rysunku planu miejscowego,
  - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
  - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,90, minimalnie 0,1,
  - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
  - poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
  - dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°,
  - zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
  - na działkach przyległych do drogi /ul. Główna/, położonej poza obszarem objętym planem miejscowym - należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 1-3 i 5-18,
  - budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie terenu drogi krajowej nr 21, poza obszarem objętym planem miejscowym,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,
- f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebiegi sieci gazowej wraz ze strefami kontrolowanymi, sieci elektroenergetycznych wraz ze strefami ochronnymi, z możliwością ich przebudowy, a także wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej - zgodnie z przepisami szczególnymi,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z drogi 01KDW i przyległej drogi (ul. Wodna) oraz drogi krajowej nr 21 (ul. Główna), w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, z istniejących zjazdów na działkach nr 627/7 i 628 do istniejącego zagospodarowania, a w przypadku nowego zainwestowania - na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
  - odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – według zasad zawartych w § 9 ust. 1 pkt 3 lit. a-f, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
  - zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
  - zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- i) stawki procentowe:
- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,
- j) inne ustalenia:
- nie ustala się;
- 4) teren **4ZP** /2,12 ha/
- a) przeznaczenie terenu:
- teren zieleni parkowej, stanowiący kontynuację i integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.36ZP,
  - zachowuje się istniejące powierzchnie leśne,
  - dopuszcza się użytkowanie rolnicze części terenu,
  - dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji,
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ciągów pieszych, edukacyjnych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, m.in. z terenu oznaczonego w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.37U w kierunku terenu oznaczonego w planie miejscowym „Kobylnica Centrum” jako 1U,
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- z uwagi na przeznaczenie terenu - nie określa się,
- c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- teren reprezentacyjny, o wysokiej atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej, estetycznej i funkcjonalnej,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- obowiązują zasady zawarte w § 5,
  - teren o dużym znaczeniu ekologicznym, istotny dla zachowania ciągłości korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Kamienicy (Kamieniec),
  - zieleń parkowa - zróżnicowana gatunkowo i strukturalnie, o wysokiej wartości przyrodniczo-krajobrazowej, z uwzględnieniem istniejących naturalnych zadrzewień, dostosowana do warunków siedliska,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,
- f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić rzekę Kamienicę (Kamieniec) i występowanie gruntów organicznych na części terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna poprzez przyległe tereny, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- i) stawki procentowe:
- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,
- j) inne ustalenia:
- zapewnić dostęp do rzeki Kamienicy (Kamieniec),
  - teren proponowany do włączenia w system zieleni publicznej;

5) teren **5UM** /3,78 ha/

## a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, stanowiący kontynuację i integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.40UM,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, placów i parkingów, dróg wewnętrznych, w tym ciągu pieszego, rowerowego lub pieszo-rowerowego w kierunku terenu 4ZP i przedłużenia drogi, znajdującej się na działce nr 941/39 (ul. Leśny Zakątek),

## b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
- minimalny front działki – 20 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°,
- zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
- w razie konieczności wydzielić działki pod drogi wewnętrzne lub ustanowić odpowiednie służebności drogowe dla obsługi komunikacyjnej terenów 4ZP i 6U oraz terenów oznaczonych w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.36ZP i SE.41RZW,

## c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,90, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

## d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 1-3 i 5-18,

## e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- obowiązują zasady zawarte w § 6,

## f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebiegi sieci gazowej wraz ze strefami kontrolowanymi, sieci elektroenergetycznych wraz ze strefami ochronnymi, z możliwością ich przebudowy, a także wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej - zgodnie z przepisami szczególnymi,

## g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z przyległej drogi (ul. Młyńska), w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

## h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – według zasad zawartych w § 9 ust. 1 pkt 3 lit. a-f, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,

- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
  - zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- i) stawki procentowe:
- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,
- j) inne ustalenia:
- nie ustala się;
- 6) teren **6U** /0,22 ha/
- a) przeznaczenie terenu:
- teren zabudowy usługowej, stanowiący integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.37U,
  - dopuszcza się funkcję mieszkaniową, w formie wbudowanej,
  - dopuszcza się obiekty małej architektury i obiektów sportowo-rekreacyjnych,
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, placów i parkingów, dróg wewnętrznych, w tym ciągu pieszego, rowerowego lub pieszo-rowerowego w kierunku terenu 4ZP i przedłużenia drogi, znajdującej się na działce nr 941/39 (ul. Leśny Zakątek),
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- wielkości powierzchni i szerokości frontu oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego projektowanych działek, z uwagi na przeznaczenie terenu – nie określa się,
  - w razie konieczności wydzielić działki pod drogi wewnętrzne lub ustanowić odpowiednie służebności drogowe dla obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.36ZP,
- c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
  - intensywność zabudowy – maksymalnie 1,00,
  - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy – maksymalnie do 10,00 m,
  - poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
  - dachy budynków o kącie nachylenia 55°,
  - zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 1-3 i 5-18,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- obowiązują zasady zawarte w § 6,
- f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- nie ustala się,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna poprzez przyległe tereny,
  - zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
  - odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – według zasad zawartych w § 9 ust. 1 pkt 3 lit. a-f, z zastrzeżeniem § 5 pkt 5,
  - zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
  - zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

- i) stawki procentowe:
  - stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,
- j) inne ustalenia:
  - nie ustala się;

**§ 15.** Ustalenia dla terenu komunikacyjnego, oznaczonego jako **01KDW** /0,29 ha/:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - droga dojazdowa wewnętrzna w formie sięgacza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8,00 m, jak na rysunku planu miejscowego,
  - b) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich;
- 3) stawki procentowe:
  - stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%;
- 4) inne ustalenia:
  - nie ustala się.

**§ 16.** Traci moc uchwała Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe”, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 66, poz. 1231 z dnia 7 lipca 2005 r., w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylnica.

**§ 18.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Kobylnica.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KOBYLNICA WODNA-MŁYŃSKA" SKALA 1:1000

MAPA DO CEŁÓW PLANISTYCZNYCH skala 1:1000

województwo pomorskie  
gmina Kobylnica - 221 2006, 21  
obsz. Kobylnica - 221 2006, 2 0005  
oblast. obszar nr 022, 023, 024, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Mapa wykonana przez:  
GEOSERVICE Mariusz Deka  
ul. Alajcowa 20, Słupsk  
na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500  
Data opracowania mapy: 17.09.2021r.  
Id pracy geodezyjnej: 6443.3036.2021

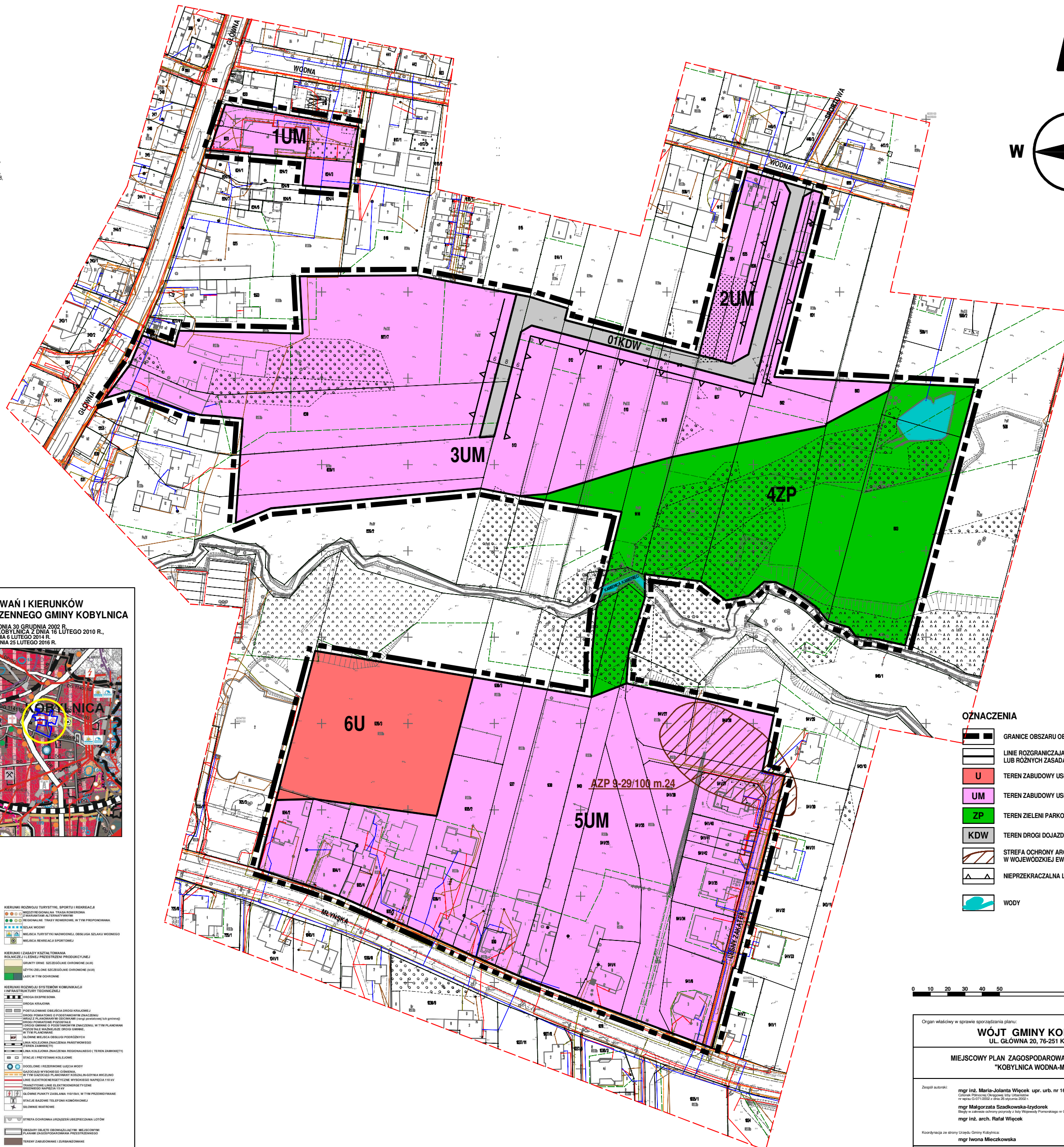
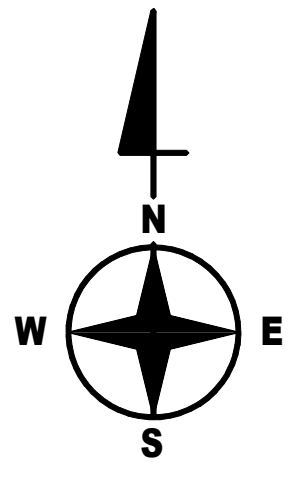
Sporządził:  
Geodeta uprawniony  
Mariusz Deka  
upr. nr 2547

GEOSERVICE Mariusz Deka  
ul. Alajcowa 20, 76-200 Słupsk  
e-mail: biuro@geoservice-slp.pl  
tel. 507 145 707  
NIP: 832591705

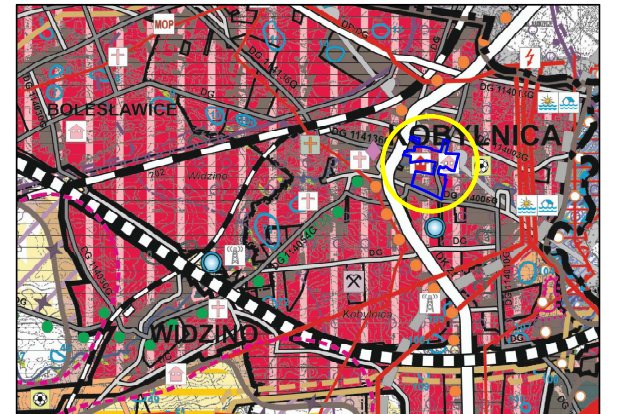
- Uwagi:  
1. Skala mapy: 1:1000  
2. Skala mapy zasadniczej: 1:500  
3. Mapa sporządzona na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500  
4. Zmiany kolorystyki wyznaczone na mapie  
5. W terenie mapy wyznaczone linie rozgraniczające tereny planistyczne  
6. W terenie mapy wyznaczone linie rozgraniczające tereny planistyczne  
7. Granice obszarów wyznaczonych na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500

Mariusz Deka

Imię i nazwisko	Mariusz Deka
Adres	ul. Alajcowa 20, 76-200 Słupsk
Telefon	507 145 707
NIP	832591705
Upewnienie	upr. nr 2547

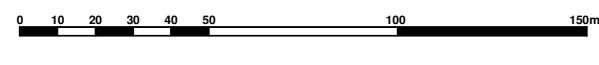


## WYRSY ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBYLNICA



<b>OZNACZENIA</b>	<b>OZNACZENIA</b>
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UM	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANOWEJ
ZP	TEREN ZIELENI PARKOWEJ
KDW	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WODY

<b>OZNACZENIA</b>	<b>OZNACZENIA</b>
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UM	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANOWEJ
ZP	TEREN ZIELENI PARKOWEJ
KDW	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WODY



Organ właściwy w sprawie sporządzenia planu:  
**WÓJT GMINY KOBYLNICA**  
UL. GŁÓWNA 20, 76-251 KOBYLNICA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KOBYLNICA WODNA-MŁYŃSKA"

Zespół autorski:  
mgr inż. Maria-Jolanta Węcsek upr. urb. nr 1621  
mgr inż. arch. Róża Węcsek  
mgr inż. arch. Róża Węcsek

skala: 1:1000

Koordynacja za strony Urzędu Gminy Kobylnica:  
mgr Iwona Mieczkowska

STRADA Biuro Projektowe

data: 2021/2022



## **Uzasadnienie**

**do uchwały Nr .../.../.... Rady Gminy Kobylnica**

**z dnia .....**

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska” jest realizacją uchwały Nr XXXVIII/348/2021 Rady Gminy Kobylnica z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru obejmującego tereny SE.35U/Z, SE.39UM, SE.04KZ, SE.014KL i SE.036KD oraz części terenów SE.33UM, SE.36ZP, SE.37U, SE.40UM, SE.41RZW i SE.43UM.

Celem planu miejscowego jest zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” (uchwała Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r. - Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1231 z dnia 7 lipca 2005 r.), związana z potrzebą korekty zasad zagospodarowania i przeznaczenia terenów objętych ww. obowiązującym planem miejscowym.

Obszar objęty planem miejscowym, o łącznej powierzchni 10,87 ha, położony jest w południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego Kobylnica, w obszarze zabudowy wsi Kobylnica, przy ulicy Głównej, pomiędzy ulicami Wodną i Młyńską.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica w Strefie „Północ” – wielofunkcyjnego intensywnego rozwoju w paśmie korytarza transportowego Szczecin - Gdańsk, w tym w obszarze podmiejskim, w którym umożliwia się rozwój funkcji usługowej, mieszkaniowej, rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, wraz z odpowiednim kształtowaniem i zachowaniem zieleni.

Według dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe”, tereny miały być przeznaczone pod zabudowę usługową i usługowo-mieszkaniową, jak również funkcję komunikacyjną, zieleni parkowej i rolną, zieleni, wody. Przeznaczenie powierzchni terenu w tym rejonie wsi Kobylnica było zgodne z prognozowanym wówczas zapotrzebowaniem.

Tereny zabudowy przyległe bezpośrednio do granic obszaru objętego planem, przeznaczone są również pod zabudowę usługowo-mieszkaniową i zabudowę usługową.

W projekcie planu miejscowego, w nawiązaniu do zagospodarowania terenów w sąsiedztwie, zakłada się częściowe zmiany i zachowanie oraz kontynuację przeznaczenia terenów pod zabudowę usługowo-mieszkaniową i usługową oraz zieleni parkową, a także wprowadza się korektę terenów komunikacyjnych, wynikającą z potrzeby uaktualnienia ustaleń dotyczących układu komunikacyjnego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Młyńska-Wodna” sporządzono zgodnie z procedurą wynikającą z zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt, jako organ sporządzający plan, kolejno ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, następnie sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując wnioski do planu.

Przy sporządzaniu zarówno projektu planu miejscowego, jaki i prognozy oddziaływania na środowisko, uwzględniono powiązane z tymi dokumentami opracowania planistyczne, przede wszystkim dotyczące terenów, w obrębie których zlokalizowany jest obszar objęty projektem planu miejscowego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica wraz z prognozami oddziaływania na środowisko.



Po sporządzeniu projektu planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), Wójt uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia projektu stosownie do zapisów art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu miejscowego wprowadzono zmiany wynikające z przesłanych opinii i uzgodnień.

Ustalenia planu miejscowego pozwalają na właściwe kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu, z uwzględnieniem infrastruktury technicznej i komunikacji, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazu, a także z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Równocześnie są spójne z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych dla terenów przyległych do obszaru planu.

Sporządzony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica.

#### I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

##### 1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie m.in. przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez m.in.:
  - a) nakaz zastosowania, przy realizacji zainwestowania i użytkowaniu, wszelkich dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które maksymalnie ograniczą negatywny wpływ na środowisko, w tym uciążliwości akustyczne i aerosanitarne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu,
  - b) konieczność ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
  - c) zachowując istniejącą powierzchnię leśną i zmieniając przeznaczenia gruntu rolnego klasy III na łącznej powierzchni 0,1833 ha (RIIIb - 0,0578 ha i PsIII - 0,1255 ha), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.). Dokonano także zmiany przeznaczenie gruntów rolnych o niższej przydatności rolniczej klas V i VI na łącznej powierzchni 1,0844 ha (PsIV - 0,8072 ha, PsV - 0,2162 ha i ŁV - 0,0102 ha i PsVI - 0,0508 ha);
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy infrastruktury technicznej i zagospodarowania terenów przy określaniu przeznaczenia terenów;
- 7) prawo własności poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dostosowanie dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, a także wskazując na konieczność uwzględnienia ograniczeń związanych z zapewnieniem funkcjonowania Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie;
- 9) potrzeby interesu publicznego ustalając w projekcie planu możliwość dopuszczenia obiektów infrastruktury technicznej w poszczególnych terenach;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, ustalając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Gminy Kobylnica, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego;
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie dotyczące wykorzystania istniejącej sieci wodociągowej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłaszanych wniosków i uwag.
  3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
    - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący układ komunikacyjny dopuszczając jego rozbudowę;
    - 2) uwzględniono przebieg tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
    - 3) zapewniano rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie możliwości lokalizacji dróg i ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych w przeznaczonych pod zabudowę terenach oraz zieleni parkowej;
    - 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w sąsiedztwie terenów usługowo-mieszkaniowych, usługowych i zieleni parkowej, a także terenu rolnego, zieleni, wody. W projekcie planu przewiduje się nawiązanie do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.
- II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Projekt uchwały planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zawartej w Ocenie aktualności studium i planów miejscowych gminy Kobylnica uchwalonej uchwałą Nr XXIX/249/2016 Rady Gminy Kobylnica z dnia 2 sierpnia 2016 r.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia planu miejscowego. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała nakładów związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.