

UCHWAŁA NR .../.../....
RADY GMINY KOBYLNICA
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 168/2 oraz 183, położonych w obrębie Łosino, gmina Kobylnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005 i poz. 1079) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Kobylnica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z *Uchwałą Nr XXXVIII/349/2021 Rady Gminy Kobylnica z dnia 2 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 168/2 oraz 183, położonych w obrębie Łosino, gmina Kobylnica*, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica*”, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/203/2016 Rady Gminy Kobylnica, z dnia 25 lutego 2016 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 168/2 oraz 183, położonych w obrębie Łosino, gmina Kobylnica.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 168/2 oraz 183, położonych w obrębie Łosino, gmina Kobylnica, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 3,03 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w par. 7-17;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w par. 18-20.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci powyżej 12 stopni;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połącie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu i położonej symetrycznie względem rzutu budynku;
- 5) **działaniach inwestycyjnych** – należy przez to rozumieć wszelkie działania w obrębie działki budowlanej wymagające uzyskania pozwolenia na budowę, zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, a także uzyskania innych zgód wymaganych obowiązującymi przepisami prawa;
- 6) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone na postój pojazdów, wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej, objętej działaniami inwestycyjnymi;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6m poza wyznaczoną linię zabudowy.Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchni tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, tarasów, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia

standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechanicznej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

- 12) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **8** terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **MN**;
- 2) teren zieleni krajobrazowej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem literowym **ZK**, **ZP**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami cyfrowymi od **01** do **03** oraz symbolem literowym **KDW**.

§ 8. 1. W budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m².

2. W granicach jednej działki budowlanej obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na działkach w sposób widoczny z dróg, bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

4. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) teren oznaczony symbolem **ZK**, **ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
- 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych;

- 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów zróżnicowanych gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem;
 - 5) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach wykonawczych wskazujących rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
 - 2) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
 - b) powoduje trwałą zmianę stosunków wodnych na obszarze planu lub na terenach przyległych,
 - c) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,
 - d) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

§ 10. 1. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej.

2. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

3. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. 1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% i dla którego obowiązują przepisy z zakresu prawa wodnego.

2. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% i dla którego obowiązują przepisy z zakresu prawa wodnego.

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz zabudowy budynkami.

§ 12. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału działek w granicach terenów ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych: 18m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

§ 13. Obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania, wynikającej z zapisów „Porozumienia wykonawczego między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej, a Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki (...) w sprawie użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej wokół bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi”, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. Ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego planem wysokich poziomów wód gruntowych obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i podpiwniczania budynków.

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg wewnętrznych przebiegających w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg wewnętrznych przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, połączonych z drogą gminną nr 114101G.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają istniejące w granicach obszaru objętego planem oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem drogi wewnętrzne, połączone z drogą gminną nr 114101G.

3. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych, w sposób niekolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustala się:

- 1) minimalną liczbę miejsc parkingowych w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
- 3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 21,
- 4) miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki budowlanej objętej działaniami inwestycyjnymi;
- 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenie oznaczonym symbolem **ZK, ZP**;
- 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolem **KDW**.

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:

- 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
- 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się nakaz zasilania w ciepło z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem ustaleń planu.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakaz zachowania stref kontrolowanych wzdłuż gazociągów oraz ograniczeń w strefach na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
- 1) odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach.

§ 17. 1. Dopuszcza się budowę, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 pkt 2.

2. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii. Dopuszczenie nie dotyczy elektrowni wiatrowych i biogazowni.

3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

§ 18. Dla terenów: **1-MN** (o powierzchni ok. 0,43ha), **2-MN** (o powierzchni 0,75ha), **3-MN** (o

powierzchni 0,53ha) i **4-MN** (o powierzchni 0,60ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
 - 2) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 25%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,5;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 60%;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;
 - 9) nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych 9,5m,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych:
 - dla dachu stromego: 6m,
 - dla dachu płaskiego: 4m;
 - 11) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: 0,5m ponad poziom terenu, mierzony przed głównym wejściem do budynku;
 - 12) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia od 30 do 50 stopni. Dopuszcza się dachy płaskie nad parterową częścią budynków,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m² dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się dachówkę fotowoltaiczną;
 - 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach koloru białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, drewno, kamień, w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw materiałów.
3. Zasady lokalizacji nowych budynków na działce:
 - 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony wjazdu na działkę;
 - 2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.
4. Tereny **3-MN** i **4-MN** położony jest częściowo w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §15.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §16 i §17.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 19. Dla terenu **ZK, ZP** (o powierzchni ok. 0,41ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni krajobrazowej lub zieleni urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy budynkami;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 80%.
3. Teren położony jest częściowo w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z §16 i §17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenów **01-KDW, 02-KDW i 03-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylnica.

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Gminy Kobylnica, z dnia...../...../.....
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
działek nr 168/2 oraz 183, położonych w obrębie Łosino, gmina Kobylnica

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej „upizp”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania:

- *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa* uchwalonego Uchwałą Nr V/56/2007 Rady Gminy Kobylnica z dnia 26 stycznia 2007 r.;
- *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Obwodnica południowa dla miasta Słupsk” na obszarze gminy Kobylnica* uchwalonego Uchwałą Nr LI/485/2014 Rady Gminy Kobylnica z dnia 4 września 2014 r.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/203/2016 Rady Gminy Kobylnica, z dnia 25 lutego 2016 r., przedmiotowy obszar zlokalizowany jest na obszarze preferowanym do rozwoju wielofunkcyjnego, objęty strefą „Północ” – wielofunkcyjnego intensywnego rozwoju, w obszarze urbanizacji, częściowo na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 168/2 oraz 183, położonych w obrębie Łosino, gmina Kobylnica* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 upizp oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/349/2021 Rady Gminy Kobylnica z dnia 2 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 168/2 oraz 183, położonych w obrębie Łosino, gmina Kobylnica.

Projekt planu zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 upizp.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów i obiektów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, w związku z czym odstąpiono w planie od ustaleń dotyczących: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 upizp poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 projektu planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska zostanie poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy projektu planu zostaną także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostaną przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Słupsku.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 upizp projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 upizp. Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 upizp), plan zostanie przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 upizp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W §16 i §17 projektu planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia §16 i §17 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upizp procedura sporządzenia projektu planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego.

W analizie o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp, przyjętej Uchwałą Nr XXIX/249/2016 Rady Gminy Kobylnica z dnia 2 sierpnia 2016r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych gminy Kobylnica wskazano, że zmiany planów realizowane będą sukcesywnie w kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej społecznie lub ekonomicznie względami.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. W granicach planu nie wskazano terenów pod inwestycje publiczne. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.