

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„KOBYLNICA STRUMYKOWA”****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**

Koordynacja ze strony Urzędu Gminy Kobylnica:

mgr Iwona Mieczkowska

PROJEKT

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

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Kobylnica Strumykowa”**

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 XL/369/2021 Rady Gminy Kobylnica z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru obejmującego teren SE.18UP i część terenu SE.17UM, 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 Strumykowa”, zwany dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Celem planu miejscowego dla obszaru położonego na częściach działek nr 539/1, 539/3, 539/4, 542, 543 i 1679 obręb Kobylnica, pomiędzy ulicami Strumykową, Rybacką i Wodną 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 terenu SE.18UP i części terenu SE.17UM.

§ 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) numer porządkowy terenu i symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczający następujące przeznaczenie terenu: UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej.

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 powierzchni 0,88 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, produkcyjnej, rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, jak w niniejszych ustaleniach;
- 2) w obszarze objętym planem miejscowym:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) na terenie zabudowy usługowej, produkcyjnej dopuszcza się funkcję mieszkaniową, jak w ustaleniach szczegółowych,

- c) dla nowoprojektowanych budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) zabudowę należy harmonizować w granicach działki lub terenu, poprzez stosowanie spójnych rozwiązań architektonicznych, zbliżonych rozwiązań materiałowych, dążyć należy do estetyzacji krajobrazu m.in. przez dbałość o detal architektoniczny;
- 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) 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;
- 5) należy realizować obiekty małej retencji, jak oczka wodne lub inne systemy retencjonowania;
- 6) w przypadku występowania systemu melioracyjnego, dopuszcza się jego przebudowę, pod warunkiem zachowania zrównoważonych stosunków wodnych w obszarze objętym planem miejscowym i w otoczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, produkcyjną 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;
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 9) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;

- 10) 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;
- 11) w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) 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;
- 13) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w miarę możliwości terenowych, należy wprowadzać zieleń;
- 14) do kształtowania powierzchni zielonych (zieleń parkowa, izolacyjna, przydomowa) należy używać gatunków roślin rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 15) w miarę możliwości chronić zieleń wysoką, poprzez wkomponowanie jej w planowane zagospodarowanie terenu;
- 16) przy projektowaniu należy uwzględnić istniejące warunki geotechniczne, przyrodnicze oraz ukształtowanie terenu;
- 17) 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) w obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i tereny chronione, zgodnie z przepisami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) w trakcie prowadzenia robót ziemnych, 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, przewiduje się obsługę obszaru objętego planem miejscowym poprzez drogi znajdujące się poza jego obszarem, jak również dopuszcza się wydzielenie dróg i ciągów pieszych w obrębie planu miejscowego;
- 2) w granicach działek zapewnić miejsca postojowe dla stałych i okresowych użytkowników, w ilości jak wskazano w ustaleniach szczegółowych;
- 3) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi.

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

- 1) system zaopatrzenia w wodę:
 - 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;
- 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;

- 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 oraz grunt,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do gminnego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, po zastosowaniu rozwiązań opóźniających ich spływ,
 - e) przed odprowadzeniem do odbiornika wody podczyścić w stopniu wymaganym przepisami;
 - 4) system zaopatrzenia w gaz:
 - 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;
 - 5) system zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - 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 zasilą 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, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) sieci elektroenergetyczne i oświetlenie należy projektować w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej;
 - 7) system łączności:
 - ustala się wyposażenie obszaru planu miejscowego w infrastrukturę telekomunikacyjną.
2. W obszarze objętym planem miejscowym sieci uzbrojenia terenu prowadzić w sposób niekolidujący z zabudową.
 3. Do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp dla zarządzającego siecią.
 4. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z planowaną zabudową - należy je odpowiednio przebudować.
 5. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w terenie, w tym na wydzielonych działkach.

§ 10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości, jak w ustaleniach szczególnych.

§ 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 rakietami 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 rakietami 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 terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, sposobu zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, o ile występują, zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

§ 13. Ustala się 1 teren, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenu **1UP** /0,88 ha/:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej,
 - b) wyklucza się obiekty użyteczności publicznej z zakresu oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
 - c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, integralnie związaną z prowadzoną działalnością, w formie obiektu wolnostojącego lub wbudowanego, ograniczoną do jednego lokalu mieszkalnego na działce,
 - d) dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,
 - f) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie określa się,
 - b) minimalny front działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 50° do 130°,
 - d) zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0, minimalnie 0,1,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
 - e) dachy budynków o kącie nachylenia do 55°,
 - f) zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - obowiązują zasady zawarte w § 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - obowiązują zasady zawarte w § 6;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebiegi sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, 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;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, produkcji i nie mniej niż jedno miejsce na mieszkanie;

- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – według zasad zawartych w § 9 ust. 1 pkt 3 lit. a-f, z zastrzeżeniem § 5 pkt 4,
 - d) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
 - e) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;
- 9) stawki procentowe:
- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%;
- 10) inne ustalenia:
- nie ustala się.

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylnica.

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

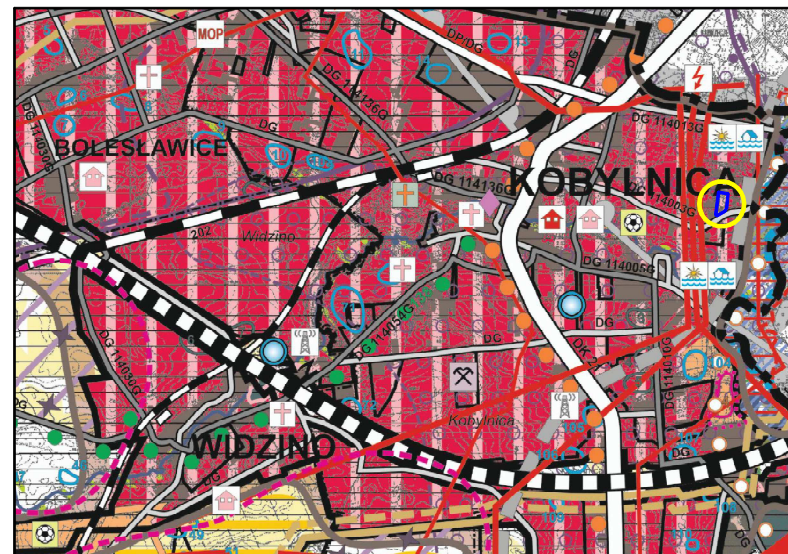
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Kobylnica.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KOBYLNICA STRUMYKOWA" SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBYLNICA

UCHWAŁA NR III/25/2002 RADY GMINY KOBYLNICA Z DNIA 30 GRUDNIA 2002 R.
ZMIENIONA UCHWAŁA NR XI/527/2010 RADY GMINY KOBYLNICA Z DNIA 16 LUTEGO 2010 R.,
UCHWAŁA NR XLIV/413/2014 RADY GMINY KOBYLNICA Z DNIA 6 LUTEGO 2014 R.
UCHWAŁA NR XXIV/203/2016 RADY GMINY KOBYLNICA Z DNIA 25 LUTEGO 2016 R.



OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA /wyciągi/

GRANICE GMINY

GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY

ZARZĘDZANIE STREF FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNYCH
STREFA PÓŁNOC - wielofunkcyjnego intensywnego rozwoju w paśmie
korzystu transportowego Szczecin-Gdańsk

PASMA ROZWOJU

OBZARY URBANIZACJI

OBZARY PODMIĘSIE

REJONY ROLNICZE SZCZĘGÓLNE PRZEDYPONOWANE
DO WYSOKOŚCIOWEJ PRODUKCJI ROLNEJ

REJONY LOKALIZACJI SIŁOWNI WIAŁOWYCH

LOKALNE POWIĄZANIA EKOLOGICZNE

KIERUNKI PRZEZNAČENIA TERENÓW

OBZARY ZWARTY ZABUDOWY WIEJSKIEJ

OBZARY PREFEROWANE DO ROZWOJU WIELOFUNKCYJNEGO

OBZARY PREFEROWANE DO ROZWOJU TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI

OBZARY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

LASTY OCHRONNE

WODY PŁYNĄCE

LOKALNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 165

WYZNACZONY OBRZAS OCHRONNY DLA GZWP NR 117

OBZARY WYMAŁAJĄCE OCHRONY ZE WZGLĘDU NA WYSOKĄ

PODNIĘTOŚĆ WÓD PODZIEMNYCH NA ZAKRESZCZCZENIE

TERENY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI

ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO

GRANICA STREF OCHRONNYCH OD URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH

ENERGIĘ, Z ODMIENIĄCĄ ZŁOŻE ENERGIĘ O MOCY

PRZEKRZĄCAJĄCĄ 100W - ORIENTACYJNE

OBZARY OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "DOLINA ŚLUPY"

POTENCJALNY SPECJALNY OBRZAS OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000

"DOLINA ŚLUPY" PLAT 200002

OBZARY I ZASOBY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

STREFA W.II PEŁNEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ

STREFA W.II CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ

STREFA W.II OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KONSERWATORSKIEJ

STREFA NAJBLIŻSZEGO OTOCZENIA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

O WILNEJ FORME KRAJOBRAZOWEJ

OBZARY ARCHITEKTURY W REJESTRZE ZABYTKÓW

PARKI W EWIDENCJI ZABYTKÓW

CIEMENTARZE W EWIDENCJI ZABYTKÓW, W TYM CZYNNE

OBZARY ARCHITEKTURY W EWIDENCJI ZABYTKÓW

MIEJSCE URODZENIA PAMIĘCI

KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI

MIEDZYREGIONALNA TRASA ROWEROWA

REGIONALNE TRASY ROWEROWE, W TYM PROPONOWANA

TRASA WODNY

MIEJSKA TURYSTYKI NADWODNEJ, OBSŁUGA SZLAKU WODNEGO

MIEJSKA REKREACJI SPORTOWEJ

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA

ROLNICZEJ I LESNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

GRUNTY ORNE SZCZĘGÓLNE OCHRONIONE (KUR)

UŻYTKI ZIELONE SZCZĘGÓLNE OCHRONIONE (KUR)

LASTY, W TYM OCHRONNE

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

PROGA KRAJOWA

POSTULOWANE OBRZASZCZĄ DROGI KRAJOWEJ

DROGI POWIATOWE O PODSTAWOWYM ZNAČENIU

WRAZ Z PLANOWANYM ODCINKAM (rangi powiatowej lub gminnej)

DROGI POWIATOWE PODSTAJE

DROGI GMINNE O PODSTAWOWYM ZNAČENIU, W TYM PLANOWANE

PODSTAJE WAZNIKIE DROGI GMINNE

W TYM PLANOWANE

GŁÓWNE MIEJSKA OBRZASZCZĄ PODROZNYCH

LINIA KOLEJOWA ZNAČENIA PAŃSTWOWEGO

(TEREN ZAMKNIĘTY)

LINIA KOLEJOWA ZNAČENIA REGIONALNEGO

STACJE I PRZYSTANKI KOLEJOWE

GOŚCINNE I REZERWOWE UCIEKA WODY

GAZOCIAŁ WYKONANO OŚNIEŻENIA

W TYM GAZOCIAŁ PLANOWANY KOSZALIN-GOYNIA WICZLNO

LINE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

TRAKTYWOLINE ELEKTROENERGETYCZNE

SREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

GŁÓWNE PUNKTY ZASILANIA 110/15 kV, W TYM PRZEWIDUWANE

STACJE BAZOWE TELEFONU KOMÓRKOWEJ

SŁOWNIE WIAŁOWE

STREFA OCHRONNA URZĄDZEŃ UBEZPIECZANIA LOTÓW

OBZARY OBJEKT OBRZASZCZĄJĄCYMI MIEJSOWYMI

PLANAM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENY ZABUDOWANE I ZURBANIZOWANE

MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH

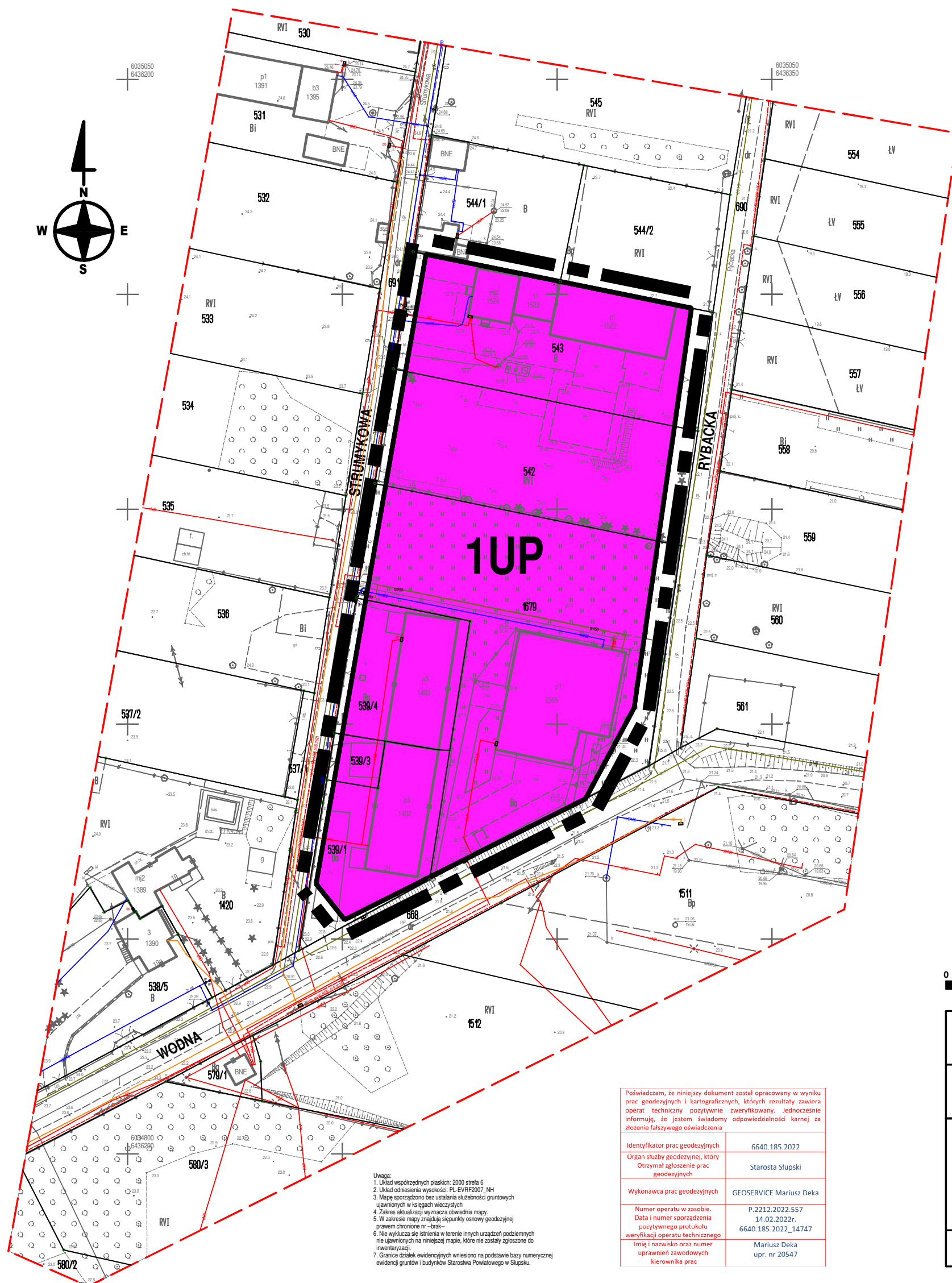
skala 1:500

województwo pomorskie,
powiat słupski
gmina Kobylnica - [221206_2]
obręb Kobylnica - [221206_2.0005]
obiekt: działki nr 539/1, 539/4, 542, 543, 1679

Mapa wykonana przez:
GEOSERVICE Mariusz Deka
ul. Akacjowa 20, Słupsk
na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500
Data opracowania mapy: 03.02.2022r.
Id pracy geodezyjnej: 6640.185.2022

Sporządził:
GEODETA UPRAWNIOWY
Mariusz Deka
upr. nr 20547

GEOSERVICE Mariusz Deka
ul. Akacjowa 20, 76-200 Słupsk
e-mail: biuro@geoservice-słupsk.pl
tel. 507-145-797
NIP 8392561765



OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- UP
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ

0 10 20 30 40 50 100m

Organ właściwy w sprawie sporządzania planu: WÓJT GMINY KOBYLNICA UL. GŁÓWNA 20, 76-251 KOBYLNICA	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KOBYLNICA STRUMYKOWA"	
Zespół autorów: mgr inż. Maria-Jolanta Więcek upr. urb. nr 1621 Członek Północnej Okręgowej Izby Urbanistów nr wpisów G 071/2002 z dnia 28 stycznia 2002 r. mgr Małgorzata Szadkowska-Izzydek Biegły w zakresie ochrony przyrody z listy Wojewody Pomorskiego nr 085 mgr inż. arch. Rafał Więcek	skala 1:1000
Koordynacja ze strony Urzędu Gminy Kobylnica: mgr Iwona Mieczkowska	
 STRADA Biuro Projektowe	data 2022

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera raport techniczny pozytywnie zweryfikowany, jednocześnie informując, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia	
Identyfikator prac geodezyjnych Organ służby geodezyjnej, który Otrzymał zgłoszenie prac geodezyjnych	6640.185.2022 Starosta Słupski
Wykonawca prac geodezyjnych	GEOSERVICE Mariusz Deka
Numer operatu w zasobie, Data i numer sporządzenia pozytywnego protokołu weryfikacji operatu technicznego	P.2212.2022.557 14.02.2022r. 6640.185.2022_14747
Imię i nazwisko oraz numer uprawnnień zawodowych kierownika prac	Mariusz Deka upr. nr 20547

Uwaga:
1. Układ współrzędnych płaskich: 2000 strefa 6
2. Układ odniesienia wysokości: PL-ETRS2007_NH
3. Mapę sporządzono bez ustalenia służebności gruntowych
uwarunkowań w księgach wieczystych
4. Zakres sytuacji wyznacza obręb mapy
5. W zakresie mapy znajdują się punkty osnowy geodezyjnej
prawnie chronione nr - brak
6. Nie wyklucza się istnienia w terenie innych urządzeń podziemnych
nie uwzględnionych na niniejszej mapie, które nie zostały zgłoszone do
inwentaryzacji
7. Granice działek ewidencyjnych wniesiono na podstawie bazy numerycznej
ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Słupsku.

Uzasadnienie

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

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Kobylnica Strumykowa”**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Strumykowa” jest realizacją uchwały Nr XL/369/2021 Rady Gminy Kobylnica z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru obejmującego teren SE.18UP i część terenu SE.17UM.

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 powierzchni 0,88 ha, położony jest na częściach działek nr 539/1, 539/3, 539/4, 542, 543 i 1679 obręb Kobylnica, w południowo-wschodniej części obrębu ewidencyjnego Kobylnica, w obszarze zabudowy wsi Kobylnica, przy ulicy Wodnej pomiędzy ulicami Strumykową i Rybacką.

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

Według dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe”, tereny miały być przeznaczone pod zabudowę usługową, produkcyjną i usługowo-mieszkaniową.

Tereny zabudowy przyległe bezpośrednio do granic obszaru objętego planem, przeznaczone są pod zabudowę usługowo-mieszkaniową i komunikację, a w najbliższym otoczeniu pod zabudowę usługową, produkcyjną i zabudowę usługowo-mieszkaniową.

Ustalenia planu miejscowego, poprzez częściowe uzupełnienie obowiązującego przeznaczenia i korektę parametrów, umożliwiają dalszy rozwój funkcji usługowej, produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, nie zmieniając w sposób zasadniczy przeznaczenia terenów pod zabudowę określonych w obowiązującym planie miejscowym.

W projekcie planu miejscowego, uwzględniając zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie, zakłada się częściowe zmiany i kontynuację przeznaczenia jako terenu pod zabudowę usługową, produkcyjną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Strumykowa” 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 obowiązującego planu miejscowego 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 terenu, linii rozgraniczających, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 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;
- 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 terenu;
- 7) prawo własności poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenu przeznaczonego 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 terenie;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, ustalając możliwość wyposażenia terenu 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 w przeznaczonym pod zabudowę terenie;
 - 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w sąsiedztwie terenów usługowo-mieszkaniowych i usługowych, produkcyjnych, a także terenów komunikacyjnych. 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 nie będzie wymagała nakładów związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.