

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„KOBYLNICA IRYSOWA”****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 KOBYLNICIA**

z dnia

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

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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977)

Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1.1. Stosownie do uchwały Nr LIII/482/2022 Rady Gminy Kobylnica z dnia 11 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ulicy Irysowej w Kobylnicy, 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. oraz zarządzeniem zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 28 listopada 2022 r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Irysowa”, zwany dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Celem planu miejscowego dla obszaru, obejmującego tereny położone przy ulicy Irysowej, pomiędzy ulicami Malwową, Konwaliową i Kwiatową, a także przy skrzyżowaniu ulic Irysowej, Rataja i Kwiatowej w Kobylnicy, jest zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” (uchwała Nr XXIX/346/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r.) dla terenów N.72MN, N.73MN, N.046KD, N.047KD i N.049KD oraz części terenów N.05KZ, N.013KL, N.045KD i N.051KD, jak również zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” dla obszaru obejmującego działkę nr 205 i części działek nr 206, 207, 208, 209 obręb Kobylnica (uchwała Nr XXX/276/2012 Rady Gminy Kobylnica z dnia 6 grudnia 2012 r.) dla terenu 03KD i części terenu 1M/U.

§ 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) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - c) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - d) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) ścieżka rowerowa.

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 6,40 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 mieszkaniowej, w tym w formie osiedli mieszkaniowych, a także 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) zabudowa mieszkaniowa planowana jest w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak w ustaleniach szczegółowych,
 - c) 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,
 - d) 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;
- 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 strome;
- 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 planie miejscowym nie wyznacza się granic obszarów 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 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) wyklucza się lokalizację obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie powodowałoby trwałe zanieczyszczenie wód,
 - c) wyklucza się magazynowanie i składowanie odpadów, materiałów i substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego w sposób mogący spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód,
 - d) 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 stawy, oczka wodne lub inne systemy retencjonowania;
 - 6) 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;
 - 7) 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;
 - 8) 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;
 - 9) w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 10) 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;
 - 11) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w miarę możliwości terenowych, należy zachować i wprowadzać zieleń;
 - 12) do kształtowania terenów zielonych (zieleń parkowa, izolacyjna, przydomowa) należy używać gatunków roślin rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
 - 13) w miarę możliwości pozostawić i odpowiednio chronić zadrzewienia, poprzez wkomponowanie ich w planowane zagospodarowanie terenów zielonych;
 - 14) przy projektowaniu należy uwzględnić istniejące warunki geotechniczne, przyrodnicze oraz ukształtowanie terenu;
 - 15) 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 i w jego sąsiedztwie, ustala się tereny komunikacyjne – drogi zbiorczej KDZ oraz dróg dojazdowych 01KDD i 02KDD, a także dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych w terenach, jak również przewiduje się obsługę obszaru objętego planem miejscowym poprzez drogi znajdujące się poza jego obszarem;
- 2) 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;
- 3) w granicach działek zapewnić miejsca postojowe dla stałych i okresowych użytkowników, w ilości jak wskazano w ustaleniach szczegółowych;
- 4) 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:
 - 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) wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, części terenu lub terenie z zastosowaniem retencjonowania,
 - b) odbiornikami podczyszczonych wód opadowych i roztopowych będą zbiorniki wodne oraz grunt,
 - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - 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 gminnego 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,
 - c) należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z szerokości stref kontrolowanych wzdłuż istniejących i planowanych gazociągów, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 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 Kobylnicy przy ul. Szczecińskiej, 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) ustala się strefy ochronne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nN, o szerokości odpowiednio 2x7,5 m i 2x1,5 m od osi linii i wzdłuż linii kablowych SN i nN, o szerokości odpowiednio 2x1,5 m i 2x1 m od osi linii, w których obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,

- d) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych oraz przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na kablową, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) 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,
 - f) 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;
 - g) 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 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 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 8 terenów, w tym 3 tereny komunikacji, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zieleni są następujące:

1) teren **1MNW** /2,66 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym na wydzielonych działkach,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni do przyległych terenów,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalny front działki – 25 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90°,
- zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
- minimalna powierzchnia działki – 800 m²,

c) warunki podziału nieruchomości:

- minimalny front działki – 25 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90°,
- zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
- minimalna powierzchnia działki – 800 m²,

d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,60, minimalnie 0,09,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm powyżej poziomu terenu przy budynku,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°, o pokryciu dachowym w odcieniach brązu i czerwieni,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- obowiązują zasady zawarte w § 5,

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

- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,

g) 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,

h) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych 01KDD i 02KDD oraz drogi dojazdowej oznaczonej w planie miejscowym „Kobylnica-Pólnoc” jako N.045KD,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,

i) 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 4,
- 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,

j) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

k) inne ustalenia:

- nie ustala się;

2) teren **2MNW** /0,03 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, stanowiący kontynuację i integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica -Północ” jako N.69MN,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie określa się,

c) warunki podziału nieruchomości:

- nie określa się,

d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie określa się,

e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- obowiązują zasady zawarte w § 5,

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

- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,

g) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

h) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 02KDD,

i) 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 4,
- 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,

j) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

k) inne ustalenia:

- nie ustala się;

3) teren **3MNW** /2,08 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego na jednej działce,

- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym na wydzielonych działkach,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalny front działki – 25 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90^o,
 - zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- c) warunki podziału nieruchomości:
- minimalny front działki – 25 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90^o,
 - zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od drogi zbiorczej KDZ, jak na rysunku planu miejscowego,
 - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,60, minimalnie 0,09,
 - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
 - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
 - poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm powyżej poziomu terenu przy budynku,
 - dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25^o-55^o, o pokryciu dachowym w odcieniach brązu i czerwieni,
 - zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- obowiązują zasady zawarte w § 5,
- f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,
- g) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebiegi sieci gazowej wraz ze strefami kontrolowanymi, a także wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej - zgodnie z przepisami szczególnymi,
- h) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 01KDD oraz drogi lokalnej oznaczonej w planie miejscowym „Kobylnica-Północ” jako N.013KL,
 - zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
- i) 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 4,
 - 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,
- j) stawki procentowe:
- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

- k) inne ustalenia:
– nie ustala się;

4) teren **1ZP** /0,22 ha/

- a) przeznaczenie terenu:
– teren zieleni urządzonej,
– dopuszcza się obiekty małej architektury i obiekty służące wypoczynkowi i rekreacji,
– dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
– z uwagi na przeznaczenie terenu - nie określa się,
- c) warunki podziału nieruchomości:
– nie określa się,
- d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
– powierzchni zabudowy do 35 m²,
– wysokość zabudowy – 1 kondygnacja i równocześnie maksymalnie do 6,00 m,
– poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
– dach budynku o kącie nachylenia do 35°,
- e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
– obowiązują zasady zawarte w § 5,
– zieleni parkowa - zróżnicowana gatunkowo i strukturalnie, z uwzględnieniem istniejących naturalnych zadrzewień, dostosowana do warunków siedliska,
- f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
– obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,
- g) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
– nie ustala się,
- h) zasady obsługi komunikacyjnej:
– obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 01KDD,
- i) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
– zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- j) stawki procentowe:
– stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,
- k) inne ustalenia:
– teren dla realizacji celów publicznych;

5) teren **2ZP** /0,12 ha/

- a) przeznaczenie terenu:
– teren zieleni urządzonej,
– dopuszcza się obiekty małej architektury i obiekty służące wypoczynkowi i rekreacji,
– dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ciągów pieszych,
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
– z uwagi na przeznaczenie terenu - nie określa się,
- c) warunki podziału nieruchomości:
– nie określa się,
- d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
– powierzchni zabudowy do 35 m²,
– wysokość zabudowy – 1 kondygnacja i równocześnie maksymalnie do 6,00 m,
– poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
– dach budynku o kącie nachylenia do 35°,

- e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - obowiązują zasady zawarte w § 5,
 - zieleń parkowa - zróżnicowana gatunkowo i strukturalnie, o wysokiej wartości przyrodniczo-krajobrazowej, z uwzględnieniem istniejących naturalnych zadrzewień, dostosowana do warunków siedliska,
- f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,
- g) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić stację transformatorową z możliwością jej relokacji,
- h) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - obsługa komunikacyjna z drogi zbiorczej KDZ,
- i) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- j) stawki procentowe:
 - stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,
- k) inne ustalenia:
 - teren dla realizacji celów publicznych,
 - zapewnić dostęp do cieku wodnego /działka nr 658/.

§ 15. Ustalenia dla terenów komunikacji, są następujące:

1) teren **KDZ** /0,72 ha/

- a) przeznaczenie terenu:
 - fragment drogi zbiorczej, stanowiący integralną część z drogą oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” symbolem N.05KZ, zaliczoną do układu podstawowego,
- b) zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
 - dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się obiekty małej architektury, w tym na wydzielonych działkach,
 - urządzić zieleń o funkcji izolacyjno-krajobrazowej, w miarę możliwości zrealizować ciągi zieleni wysokiej,
 - zrealizować ścieżkę rowerową,
 - dopuszcza się wydzielenie pasa technicznego pod infrastrukturę techniczną,
- c) stawki procentowe:
 - stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,
- d) inne ustalenia:
 - teren dla realizacji celów publicznych,
 - kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

2) teren **01KDD** /0,42 ha/

- a) przeznaczenie terenu:
 - droga dojazdowa,
- b) zasady zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m, jak na rysunku planu miejscowego,
 - dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) stawki procentowe:
 - stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

- d) inne ustalenia:
- teren dla realizacji celów publicznych,
 - kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

3) teren **02KDD** /0,15 ha/

- a) przeznaczenie terenu:
- droga dojazdowa,
- b) zasady zagospodarowania terenu:
- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
 - dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) stawki procentowe:
- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,
- d) inne ustalenia:
- teren dla realizacji celów publicznych,
 - kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna.

§ 16. Traci moc uchwała Nr XXIX/346/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ”, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 65, poz. 1221 z dnia 4 lipca 2005 r., a także uchwała Nr XXX/276/2012 Rady Gminy Kobylnica z dnia 6 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” dla obszaru obejmującego działkę nr 205 i części działek nr 206, 207, 208, 209 obręb Kobylnica, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 440 z dnia 21 stycznia 2013 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.

Uzasadnienie

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

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Kobylnica Irysowa”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Irysowa” jest realizacją uchwały Nr LIII/482/2022 Rady Gminy Kobylnica z dnia 11 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ulicy Irysowej.

Celem planu miejscowego dla obszaru położonego w Kobylnicy przy ww. ulicy, pomiędzy ulicami Malwową, Konwaliową i Kwiatową, a także przy skrzyżowaniu ulic Irysowej, Rataja i Kwiatowej w Kobylnicy, jest zmiana ustaleń: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” (uchwała Nr XXIX/346/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r.) dla terenów N.72MN, N.73MN, N.046KD, N.047KD i N.049KD oraz części terenów N.05KZ, N.013KL, N.045KD i N.051KD, jak również zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” dla obszaru obejmującego działkę nr 205 i części działek nr 206, 207, 208, 209 obręb Kobylnica (uchwała Nr XXX/276/2012 Rady Gminy Kobylnica z dnia 6 grudnia 2012 r.) dla terenu 03KD i części terenu 1M/U, związana z potrzebą korekty zasad zagospodarowania i przeznaczenia terenów objętych obowiązującymi ww. planami miejscowymi.

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni 6,40 ha, obejmujący północno-zachodni miejscowości Kobylnica, położony jest na działkach nr 201/5, 201/7, 201/8, 201/9, 201/16, 201/17, 201/19, 201/20, 203/1, 203/2, 205/1, 205/2, 1309, 1310/1, 1310/2, 1315/5, 1330, 1332/3, 1382 i 1418 oraz częściach działek nr 655, 656, 699/5, 1333 obręb Kobylnica.

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 mieszkaniowej, w tym w formie osiedli mieszkaniowych, a także rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, wraz z odpowiednim kształtowaniem i zachowaniem zieleni.

Postępująca urbanizacja i zainteresowanie zainwestowaniem w obszarze planu miejscowego związane z atrakcyjnym położeniem przy drodze, stanowiącej w przyszłości ważne połączenie komunikacyjne północnej części Kobylnicy z Bolesławicami, wpływa na dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej.

Przeznaczenie powierzchni terenów w tym rejonie Kobylnicy pod zabudowę mieszkaniową jest nadal zgodne z prognozowanym wówczas zapotrzebowaniem i ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ”.

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają w sposób zasadniczy przeznaczenia terenów określonych w obowiązującym planie miejscowym i jego zmianie. W nawiązaniu do zagospodarowania terenów w sąsiedztwie, zakłada się częściowe zmiany i zachowanie oraz kontynuację przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową i uaktualnienie ustaleń dotyczących układu komunikacyjnego, a także wprowadza się tereny zieleni urządzonej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Irysowa” sporządzono zgodnie z procedurą wynikającą z zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

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-Północ” z 2005 r. i jego zmiana z 2012 r. oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica wraz z prognozami oddziaływania na środowisko, a także miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bolesławice z 2007 r. i jego zmiany pn. „Bolesławice Jaśminowa” z 2018 r. i „Bolesławice Sezamkowa” z 2021 r., położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu miejscowego, 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. 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 terenów;
- 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 obrony przeciwrakietowej w Redzikowie;

- 9) potrzeby interesu publicznego ustalając w projekcie planu możliwość dopuszczenia obiektów infrastruktury technicznej w 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 (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) 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 budowy, rozbudowy, przebudowy sieci wodociągowej. Sieć ta powiązana będzie z siecią znajdującą się w pobliżu i obszarze objętym projektem planu miejscowego.
2. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, 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 drogi zbiorczej i dróg dojazdowych, a także możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszych w przeznaczonych pod zabudowę terenach;
 - 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym z dopuszczeniem zabudowy usługowej i zieleni, usługowo-mieszkaniowej, 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 będzie wymagała nakładów związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.