

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
„KOBYLNICA DROGOWCÓW”****PROJEKT**

KONSULTACJE SPOŁECZNE



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 Drogowców”**

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 ze zm.)

Rada Gminy uchwała, co następuje:

**§ 1.1.** Stosownie do uchwały Nr LXX/631/2023 Rady Gminy Kobylnica z dnia 19 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Poznańskiego-2” dla obszaru obejmującego części działek nr 142/2 i 143/2, 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 Drogowców”, zwany dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Celem planu miejscowego dla obszaru, obejmującego teren położony przy ulicy Drogowców, jest zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Poznańskiego-2” (uchwała Nr XLVI/383/2017 Rady Gminy Kobylnica z dnia 12 października 2017 r.) dla części terenu 2P.

**§ 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) symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oznaczający następujące przeznaczenie terenu: P – teren produkcji.

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 0,33 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, umożliwiała się rozwój funkcji produkcyjnej - produkcja, składy, magazyny oraz usługowej, jak w niniejszych ustaleniach;

- 2) w obszarze objętym planem miejscowym:
  - a) dla budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) zabudowę należy harmonizować w granicach terenu z uwzględnieniem otoczenia, 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 3 kondygnacje, jak w ustaleniach szczegółowych,
  - b) dachy o kącie nachylenia do 35°;
- 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 udokumentowanego 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) 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;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- 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) 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 przewiduje się obsługę obszaru objętego planem miejscowym poprzez drogę znajdującą 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:
  - 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) w przypadku niewystarczającego pokrycia zapotrzebowania z ujęcia komunalnego dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z własnego ujęcia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej w terenie, 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) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej w terenie, w sposób niekolidujący z zabudową,
  - c) 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) wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, części terenu lub terenie z zastosowaniem retencjonowania,
  - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) w przypadku realizacji urządzeń kanalizacji deszczowej, dopuszcza się ich lokalizację w terenie, w sposób niekolidujący z zabudową,
  - 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:
  - 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) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej w terenie, w sposób niekolidujący z zabudową,
  - c) należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z szerokości stref kontrolowanych wzdłuż istniejących i planowanych gazociągów, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) system zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - a) planuje się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i technologicznych z indywidualnych, ewentualnie grupowych, 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 istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych SN, o szerokości 2x7,5 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) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznych w terenie, 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) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnej w terenie 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 terenie, w tym na wydzielonych działkach.

**§ 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 terenu.

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

**§ 14.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **P** /0,33 ha/:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren produkcji, stanowiący integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Poznańskiego-2” jako 2P,
  - b) dopuszcza się zabudowę usługową, w tym na wydzielonej działce,
  - c) dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji,
  - d) dopuszcza się realizację zaplecza administracyjno-socjalnego,
  - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,
  - f) dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni do terenu przyległej drogi,
  - g) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalny front działki – 40 m,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 25° do 155°,
  - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>, w tym łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego, oznaczonym w planie miejscowym „Kobylnica Poznańskiego-2” jako 2P;
- 3) warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalny front działki – 40 m,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 25° do 155°,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 2500 m<sup>2</sup>, w tym łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego, oznaczonym w planie miejscowym „Kobylnica Poznańskiego-2” jako 2P;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki,
  - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 2,1, minimalnie 0,1,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki,

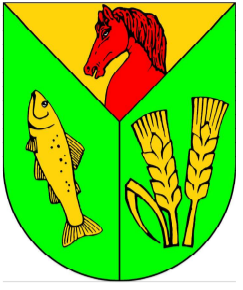
- d) wysokość zabudowy – zabudowa techniczno-produkcyjna zgodnie z parametrami wynikającymi z przyjętych technologii, zabudowa usługowa do 3 kondygnacji i równocześnie maksymalnie do 12,00 m,
- e) dachy budynków o kącie nachylenia do 35°,
- f) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - obowiązują zasady zawarte w § 5;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - obowiązują zasady zawarte w § 6;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
  - a) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV na kablową, w pasie terenu o szerokości 2x7,5 m od osi linii, obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić: przebiegi sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowych wraz ze strefami kontrolowanymi, a także pozostałych sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowej na działce nr 142/2, wraz ze strefami ochronnymi, z możliwością ich przebudowy, a także wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi, w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Poznańskiego-2” jako 01KZ,
  - b) zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu i każdej wydzielonej działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym łącznie z miejscami postojowymi w terenie poza obszarem planu miejscowego, oznaczonym w planie miejscowym „Kobylnica Poznańskiego-2” jako 2P;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt 1 lit. b,
  - b) odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku ścieków technologicznych po ich odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – według zasad zawartych w § 9 ust. 1 pkt 3 lit. a-e, z zastrzeżeniem § 5 pkt 4,
  - d) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
  - e) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;
- 10) stawki procentowe:
  - stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%;
- 11) inne ustalenia:
  - nie ustala się.

**§ 15.** Traci moc uchwała Nr XLVI/383/2017 Rady Gminy Kobylnica z dnia 12 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Poznańskiego-2”, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3871 z dnia 13 listopada 2017 r., w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

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

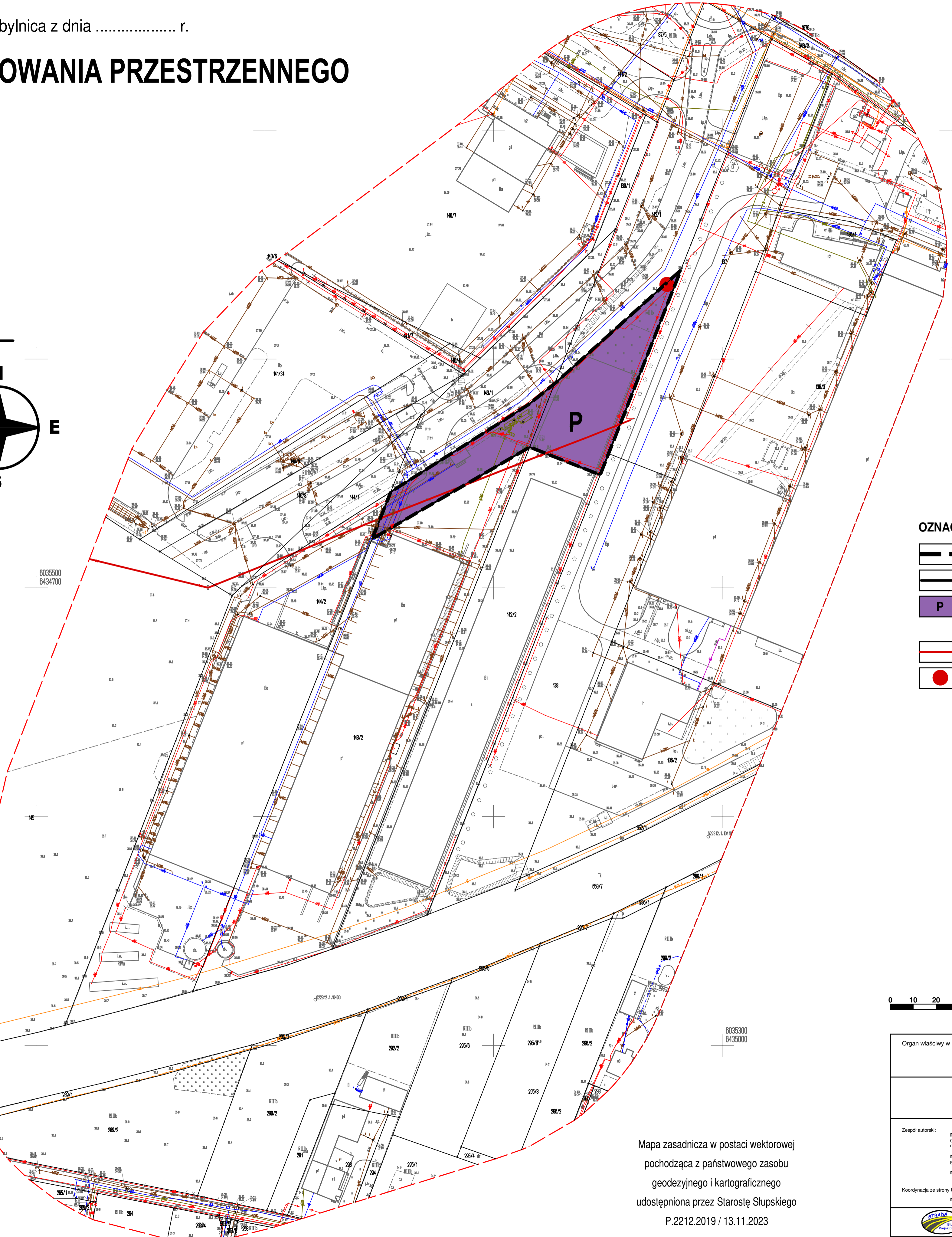
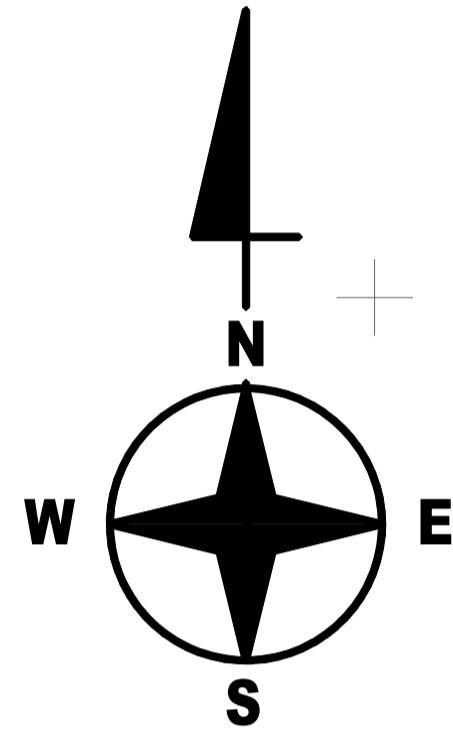
**§ 17.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

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



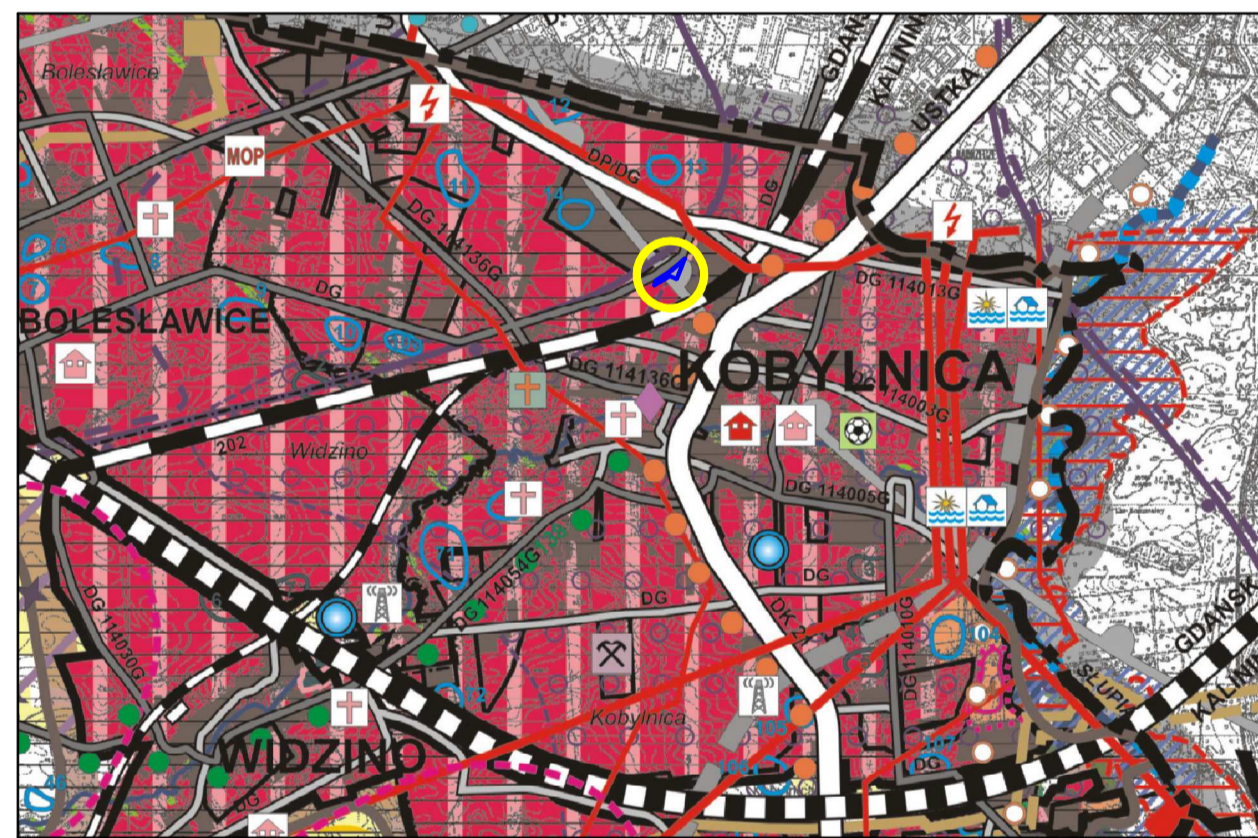
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KOBYLNICA DROGOWCÓW"

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 UCHWAŁĄ NR XL/527/2010 RADY GMINY KOBYLNICA Z DNIA 16 LUTEGO 2010 R.  
UCHWAŁĄ NR XLIV/13/2014 RADY GMINY KOBYLNICA Z DNIA 6 LUTEGO 2014 R.  
I UCHWAŁĄ NR XXIV/203/2016 RADY GMINY KOBYLNICA Z DNIA 25 LUTEGO 2016 R.  
ORAZ ZARZĄDZENIEM ZASTĘPCZY WÓJWODY POMORSKIEGO Z DNIA 28 LISTOPADA 2022 R.



OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM

**OZNACZENIA (wyցiel)**

- - - - -	GRANICE GMINY	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	GRANICE SPECYJALNE CHROŃBNE (M i R)
- - - - -	GRANICE OBSZARÓW EWIDENCYJNYCH	GRANICE SPECYJALNE CHROŃBNE (M i R)	LEŚNY W TYM OCHROŃNE
- - - - -	GRANICE SPECYJALNE CHROŃBNE (M i R)	LEŚNY W TYM OCHROŃNE	TERENY SZCZEGÓLNE PREFEROWANE DO ZALEŚNIA
- - - - -	ZAKRES STREF FUNKCYJNALNO-PRZESTRZENNYCH	TERENY SZCZEGÓLNE PREFEROWANE DO ZALEŚNIA	
- - - - -	STREFA PÓŁMOC		
- - - - -	PLAN MAZOWSKA		
- - - - -	PLAN MAZOWSKA		
- - - - -	PLAN MAZOWSKA		
- - - - -	PLAN MAZOWSKA		
- - - - -	PLAN MAZOWSKA		

**KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY**

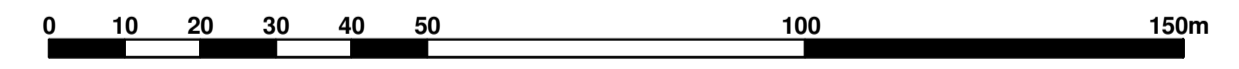
**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### OZNACZENIA

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN PRODUKCYJNY
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
	STACJA TRANSFORMATOROWA



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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
"KOBYLNICA DROGOWCÓW"

Zespół autorów:  
mgr inż. Maria-Jolanta Węcewicz upr. urb. nr 1621  
mgr inż. Rafał Węcewicz  
mgr inż. arch. Rafał Węcewicz

skala  
**1:1000**

mgr inż. arch. Rafał Węcewicz  
mgr inż. arch. Rafał Węcewicz

koordynacja ze strony Urzędu Gminy Kobylnica:  
mgr Iwona Mieczkowska

data  
**2024**

**STRADA** Biuro Projektowe

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Starostę Słupskiego  
P.2212.2019 / 13.11.2023



## **Uzasadnienie**

### **do uchwały Nr .../.../.... Rady Gminy Kobylnica z dnia .....**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Drogowców”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Drogowców” jest realizacją uchwały Nr LXX/631/2023 Rady Gminy Kobylnica z dnia 19 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Poznańskiego-2” dla obszaru obejmującego części działek nr 142/2 i 143/2.

Celem planu miejscowego dla ww. obszaru położonego w Kobylnicy przy ulicy Drogowców, jest zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Poznańskiego-2”, przyjętego uchwałą Nr XLVI/383/2017 Rady Gminy Kobylnica z dnia 12 października 2017 r., związana z potrzebą korekty parametrów zabudowy i zagospodarowania części terenu 2P.

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni 0,33 ha, obejmujący północny fragment miejscowości Kobylnica, położony jest na częściach działek nr 142/2 i 143/2 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 produkcyjnej - produkcja, składy, magazyny oraz usługowej.

Ustalenia planu miejscowego nie zmieniają przeznaczenia terenu określonego w obowiązującym planie miejscowym. W nawiązaniu do zagospodarowania terenów w sąsiedztwie, zakłada się jedynie nieznaczne korekty parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Drogowców” 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 ze zm.).

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 Poznańskiego-2” oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica wraz z prognozami oddziaływania na środowisko, a także politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy.

Po sporządzeniu projektu planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), 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 terenów;
- 3) potrzeby zrównoważonego rozwoju i 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 terenu przy określaniu przeznaczenia terenu;
- 7) prawo własności poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenu przeznaczanego 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 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 (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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 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 wewnętrznych i ciągów pieszych w przeznaczonym pod zabudowę terenie;
    - 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu, stanowiący część terenu przeznaczonego pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przylega do terenu komunikacyjnego. 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.
- Projekt uchwały planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zawartej w Ocenie aktualności studium i planów miejscowych gminy Kobylnica przyjętej uchwałą Nr LXIX/616/2023 Rady Gminy Kobylnica z dnia 7 września 2023 r. oraz odpowiednio do przeznaczenia terenu uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania m.in. poprzez ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.
- Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała poniesienia nakładów związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.