

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „BOLESŁAWICE SZAFIROWA”

### PROJEKT PLANU

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



Organ właściwy w sprawie sporządzania planu:

### WÓJT GMINY KOBYLNICA

ul. Główna 20, 76-251 Kobylnica

Zespół autorski:

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

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

**mgr inż. arch. Rafał Więcek**

Koordinacja ze strony Urzędu Gminy Kobylnica:

**mgr Iwona Mieczkowska**

PROJEKT

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

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Bolesławice Szafirowa”**

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 2024 r. poz. 609 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 2024 r. poz. 1130) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.1.** Stosownie do uchwały Nr XLVI/433/2022 Rady Gminy Kobylnica z dnia 10 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ulicy Szafirowej w Bolesławicach, 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolesławice Szafirowa”, zwany dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Celem planu miejscowego dla obszaru położonego na częściach działek nr 6/4, 7/2, 8/1 i 9/13 obręb Bolesławice, pomiędzy ulicami Słupską i Szafirową w Bolesławicach, jest zmiana ustaleń: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bolesławice (uchwała Nr V/44/2007 Rady Gminy Kobylnica z dnia 26 stycznia 2007 r.) dla terenów N.1U i N.2Z oraz części terenu N.8Z, jak również miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Obwodnica południowa dla miasta Słupsk” na obszarze gminy Kobylnica (uchwała Nr LI/485/2014 Rady Gminy Kobylnica z dnia 4 września 2014 r.) dla części terenu B/1ZL.

**§ 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) symbole literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczające następujące przeznaczenie terenu:
  - a) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - b) US – teren usług sportu i rekreacji,
  - c) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) w obszarze objętym planem miejscowym, o powierzchni 2,66 ha, położonym w miejscowości Bolesławice przy ulicy Słupskiej i Sezamkowej, 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, usługowej, wraz z odpowiednim kształtowaniem zieleni, rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, jak w niniejszych ustaleniach;
- 2) przez obszar objęty planem zapewnia się powiązania siecią gazową wysokich ciśnień /gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 relacji Sławno-Bolesławice/;
- 3) w obszarze objętym planem miejscowym:
  - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie mieszkaniowej z działkami o zabudowie usługowej, a także sąsiedztwo obiektów mieszkaniowych i usługowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
  - 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. Wzdłuż granic terenów, dla których nie wskazano odległości 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,
  - e) w sąsiedztwie południowej i wschodniej granicy planu miejscowego - od strony dróg (ul. Słupska i ul. Szafirowa), położonych poza obszarem objętym planem miejscowym - należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania;
- 4) 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°;
- 5) 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) 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) 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) 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 zachować i 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 terenów;
- 16) przy projektowaniu należy uwzględnić istniejące warunki geotechniczne, przyrodnicze oraz ukształtowanie terenów;
- 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 Bolesławice oraz obsługi komunikacyjnej w obszarze planu miejscowego przewiduje się obsługę obszaru objętego planem miejscowym poprzez drogi znajdujące się poza jego obszarem, z zastrzeżeniem pkt 2, jak również dopuszcza się wydzielenie dróg i ciągów pieszych w obrębie planu miejscowego;
- 2) do czasu realizacji docelowego układu drogowego, tj. budowy skrzyżowania drogi N.03KL (ul. Szafirowa) z drogą S.01KGP/KG/ (ul. Słupska), zgodnie z planem miejscowym wsi Bolesławice, wraz odpowiednią przebudową układu drogowego, obejmującego drogi oznaczone w planie miejscowym wsi Bolesławice jako S.01KGP/KG/ i N.03KL, stanowiące kontynuację dróg oznaczonych w planie miejscowym „Obwodnicy południowej miasta Słupsk” jako 44KD/S (ul. Słupska) i 2KD/D (droga serwisowa), dopuszcza się obsługę komunikacją z terenów dróg położonych w północno-wschodniej części miejscowości, ustalonych w planie miejscowym wsi Bolesławice i jego zmianie:

- a) od ul. Leśnej - ciąg dróg N.02KL, Nz.01KL, N.01KZ, N.03KL, 6.9KDL i N.03KL,
- b) od ul. Sosnowej – ciąg dróg N.018KD i N.04KL,
- c) od ul. Brzozowej – ciąg dróg N.020KD i N.04KL;
- 3) działki nowo wydzielane pod drogi wewnętrzne do jednej działki powinny posiadać minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, do dwóch lub więcej działek – 8 m, zakończone placem nawrotnym zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) przy projektowaniu dróg rozważyć należy, w zależności od potrzeb i możliwości terenowych, urządzenie zatok postojowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) w granicach działek zapewnić miejsca postojowe dla stałych i okresowych użytkowników, w ilości jak wskazano w ustaleniach szczegółowych;
- 6) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi.

**§ 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 Bolesławice przewiduje się budowę 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 Bolesławice, w tym odprowadzającego ścieki z obszaru objętego planem miejscowym, przewiduje się budowę 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 Bolesławice, w tym odbiorców w obszarze objętym planem miejscowym, w gaz ziemny, przewiduje się możliwość budowy 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:
- obszar objęty planem miejscowym zasila GPZ 110/15kV położony w Kobylnicy przy ul. Szczecińskiej, poza obszarem objętym planem miejscowym,
  - 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,
  - ustala się strefy ochronne wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nN, o szerokości 2x1,5 m od osi linii i wzdłuż linii kablowych nN, o szerokości 2x1 m od osi linii, w których obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych, w tym przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia na kablową, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 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,
  - 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,
  - 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:

- 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.;
- 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 3 tereny, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów od 1 do 3 są następujące:

1) teren **MN-U** /1,35 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie mieszkaniowej z działkami o zabudowie usługowej, a także sąsiedztwo obiektów mieszkaniowych i usługowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i obiekty sportowo-rekreacyjne,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni do terenów przyległych dróg,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalny front działki – 20 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
- zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
- minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,

c) warunki podziału nieruchomości:

- minimalny front działki – 20 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
- zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1000 m<sup>2</sup>,

d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od południowej granicy terenu /ul. Słupska/ oraz w odległości 16 m od zachodniej granicy terenu, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,80, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
- dachy budynków usługowych o kącie nachylenia do 55°,
- dachy budynków mieszkalnych strome, o kącie nachylenia 25°-55° i pokryciu dachowym w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm powyżej poziomu terenu przy budynku,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- na działkach przyległych do dróg /ul. Słupska i ul. Szafirowa/, położonych poza obszarem objętym planem miejscowym - należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

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

- obowiązują zasady zawarte w § 5,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie terenu drogi - ul. Słupskiej, poza obszarem objętym planem miejscowym,

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

- obowiązują zasady zawarte w § 6,

- g) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej - zgodnie z przepisami szczególnymi;
- h) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej w planie miejscowym wsi Bolesławice jako N.03KL, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2,
  - zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 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 – 1%,
- k) inne ustalenia:
- nie ustala się;

2) teren **US** /0,81 ha/

- a) przeznaczenie terenu:
- teren usług sportu i rekreacji,
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,
- 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:
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
  - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,20,
  - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy – 1 kondygnacja,
  - dachy budynków o kącie nachylenia do 55°,
- 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,
- g) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo lasu przy zachodniej granicy terenu, przebieg sieci kanalizacji deszczowej z jej możliwością przebudowy, a także wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej - zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - w związku z przebiegiem istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, jak na rysunku planu, w strefie kontrolowanej gazociągu obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów szczególnych, w tym należy zachować minimum 2 m odległości od osi gazociągu do nasadzeń drzew i krzewów, a wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci gazowej,



- h) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie miejscowym wsi Bolesławice jako N.03KL i N.010KD, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
  - 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 – 1%,
  - k) inne ustalenia:
    - teren przeznaczony na cel publiczny;
- 3) teren **ZP** /0,50 ha/
- a) przeznaczenie terenu:
    - teren zieleni urządzonej,
    - dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji,
    - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ciągu pieszego, rowerowego lub pieszo-rowerowego,
  - 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:
    - nie określa się,
  - e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
    - nie ustala się,
  - f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
    - nie ustala się,
  - g) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
    - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebiegi sieci elektroenergetycznych, w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia, wraz ze strefami ochronnymi, z możliwością ich przebudowy, a także wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej - zgodnie z przepisami szczególnymi,
    - w związku z przebiegiem istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, jak na rysunku planu, w strefie kontrolowanej gazociągu obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych, w tym należy zachować minimum 2 m odległości od osi gazociągu do nasadzeń drzew i krzewów, a wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci gazowej,
  - h) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie miejscowym wsi Bolesławice jako N.03KL i N.04KL,
  - i) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - nie ustala się,
  - j) stawki procentowe:
    - stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

k) inne ustalenia:

- teren przeznaczony na cel publiczny.

**§ 15.** Traci moc uchwała Nr V/44/2007 Rady Gminy Kobylnica z dnia 26 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bolesławice, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 96, poz. 1488 z dnia 17 maja 2007 r. oraz uchwała Nr LI/485/2014 Rady Gminy Kobylnica z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Obwodnica południowa dla miasta Słupsk” na obszarze gminy Kobylnica, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3261 z dnia 3 października 2014 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 "BOLESŁAWICE SZAFIROWA"

SKALA 1:1000

PROJEKT

### MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH

skala 1:500

województwo pomorskie,  
powiat słupski  
gmina Kobylnica - 221206\_2  
obręb Bolesławice - 221206\_2.0001  
obiekt: dz. nr 6/4, 7/2, 8/1, 9/13

Mapa wykonana przez:  
GEOSERVICE Mariusz Deka  
ul. Akacjowa 20, Słupsk  
na podstawie mapy zasadniczej w skali 1:500  
Data opracowania mapy: 10.05.2022r.  
Id pracy geodezyjnej: 6640.1862.2022

Sporządził:

GEODETA UPRAWNIONY  
Mariusz Deka  
upr. nr 20547

Mariusz Deka

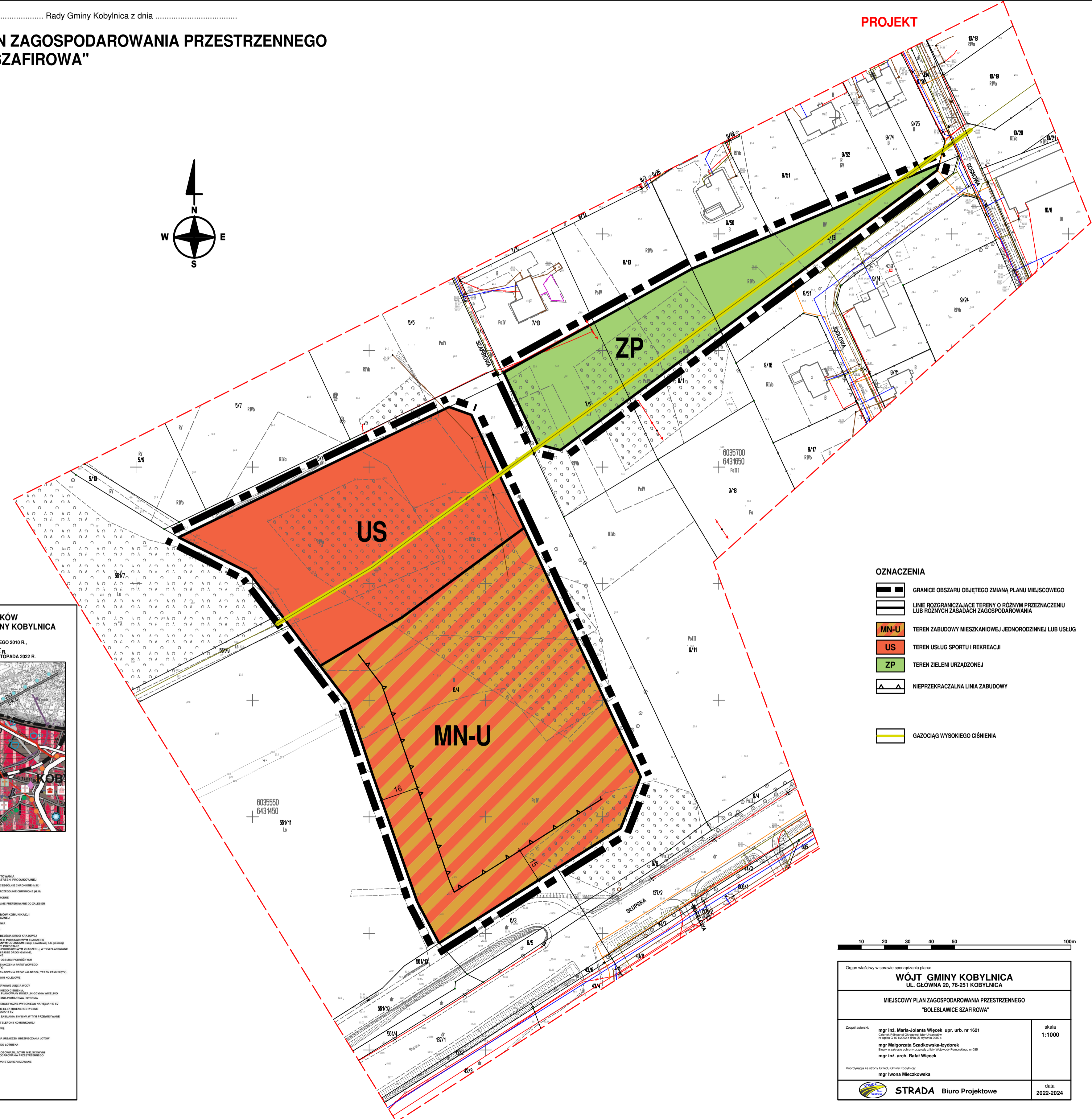
GEOSERVICE Mariusz Deka  
ul. Akacjowa 20, 76-200 Słupsk  
e-mail: biuro@geoservice-słupsk.pl  
tel. 507-145-797  
NIP 6392561765

Uwagi:

1. Układ współrzędnych płaskich: 2000 strefa 6
2. Układ odniesienia wysokości: PL-EVRF2007\_NH
3. Mapy sporządzone bazując na danych geodezyjnych i pomiarowych w skali 1:500
4. Zakres aktualizacji wyznacza obręb planu.
5. W zakresie mapy znajdują się punkty osnowy geodezyjnej i pomiarowej nr 5223121.10195
6. Nie wyklucza się istnienia w terenie innych urządzeń geodezyjnych i pomiarowych, które nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji.
7. Granice działek ewidencyjnych wpisano na podstawie bazy numerycznej ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Słupsku

Powiadzam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultatem jest opracowanie mapy zasadniczej, w tym planu miejscowego, zgodnie z przepisami prawa geodezyjnego i kartograficznego. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Identyfikator prac geodezyjnych	6640.1862.2022
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie prac geodezyjnych	Starosta Słupski
Wykonawca prac geodezyjnych	GEOSERVICE Mariusz Deka
Numer operatu w zasobie, data i numer sporządzenia ewidencyjnego protokołu	P.7.17.1.2017.1815 13.05.2022r.
Weryfikacji operatu technicznego (imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika prac)	Mariusz Deka upr. nr 20547

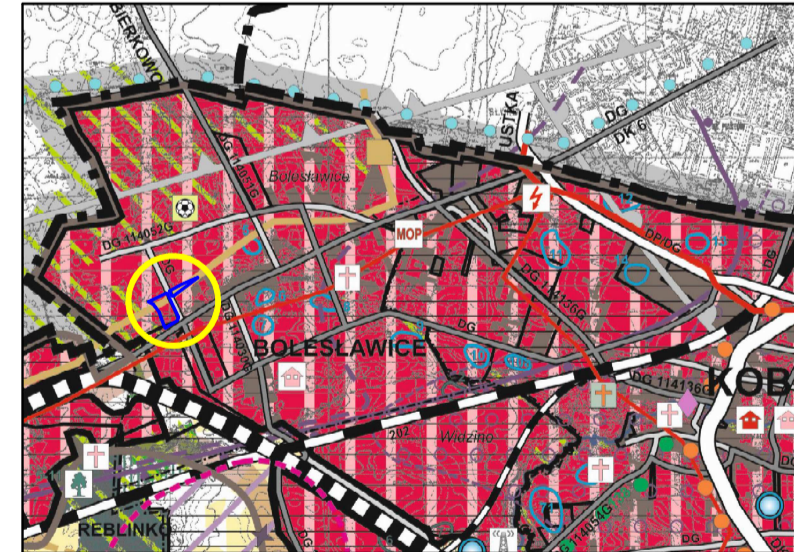


### OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBYLNICA

UCHWAŁA NR III/25/2002 RADY GMINY KOBYLNICA Z DNIA 30 GRUDNIA 2002 R.  
ZMIENIENIA UCHWAŁY NR XL/22/2010 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.  
ORAZ ZARZĄDZENIEM ZASTĘPCY WÓJTY POMORSKIEGO Z DNIA 23 LISTOPADA 2022 R.



### OBZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM

**OZNACZENIA (wyrys):**

- GRANICE GMINY
- GRANICE OBSZARU EWIDENCYJNYCH

**KIERUNKI Kształtowania struktury przestrzennej gminy:**

- STREFA POLSKA - wielofunkcyjna przestrzeń miejska
- STREFA MIEJSKA - wielofunkcyjna przestrzeń miejska
- STREFA WSI - wielofunkcyjna przestrzeń wiejska
- STREFA WIEJSKA - wielofunkcyjna przestrzeń wiejska

**KIERUNKI Kształtowania struktury przestrzennej gminy (zgodnie z Ustawą o planowaniu przestrzennym):**

- STREFA POLSKA - wielofunkcyjna przestrzeń miejska
- STREFA MIEJSKA - wielofunkcyjna przestrzeń miejska
- STREFA WSI - wielofunkcyjna przestrzeń wiejska
- STREFA WIEJSKA - wielofunkcyjna przestrzeń wiejska

**KIERUNKI Kształtowania struktury przestrzennej gminy (zgodnie z Ustawą o planowaniu przestrzennym):**

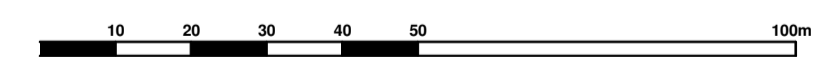
- STREFA POLSKA - wielofunkcyjna przestrzeń miejska
- STREFA MIEJSKA - wielofunkcyjna przestrzeń miejska
- STREFA WSI - wielofunkcyjna przestrzeń wiejska
- STREFA WIEJSKA - wielofunkcyjna przestrzeń wiejska

**KIERUNKI Kształtowania struktury przestrzennej gminy (zgodnie z Ustawą o planowaniu przestrzennym):**

- STREFA POLSKA - wielofunkcyjna przestrzeń miejska
- STREFA MIEJSKA - wielofunkcyjna przestrzeń miejska
- STREFA WSI - wielofunkcyjna przestrzeń wiejska
- STREFA WIEJSKA - wielofunkcyjna przestrzeń wiejska

**KIERUNKI Kształtowania struktury przestrzennej gminy (zgodnie z Ustawą o planowaniu przestrzennym):**

- STREFA POLSKA - wielofunkcyjna przestrzeń miejska
- STREFA MIEJSKA - wielofunkcyjna przestrzeń miejska
- STREFA WSI - wielofunkcyjna przestrzeń wiejska
- STREFA WIEJSKA - wielofunkcyjna przestrzeń wiejska



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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
"BOLESŁAWICE SZAFIROWA"

Zespół autorów:  
mgr inż. Maria-Jolanta Więcek upr. urb. nr 1621  
mgr inż. Malgorzata Szadkowska-Lydzerek  
mgr inż. arch. Rafał Więcek

skala  
1:1000

Koordinacja na stronie Urzędu Gminy Kobylnica:  
mgr Iwona Miedzowska

**STRADA** Biuro Projektowe

data  
2022-2024

# Uzasadnienie

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Bolesławice Szafirowa”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolesławice Szafirowa” jest realizacją uchwały Nr XLVI/433/2022 Rady Gminy Kobylnica z dnia 10 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ulicy Szafirowej w Bolesławicach.

Celem planu miejscowego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Słupską i Szafirową w Bolesławicach, jest zmiana ustaleń: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bolesławice (uchwała Nr V/44/2007 Rady Gminy Kobylnica z dnia 26 stycznia 2007 r.) dla terenów N.1U i N.2Z oraz części terenu N.8Z, jak również miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Obwodnica południowa dla miasta Słupsk” na obszarze gminy Kobylnica (uchwała Nr LI/485/2014 Rady Gminy Kobylnica z dnia 4 września 2014 r.) dla części terenu B/1ZL, związana z potrzebą korekty zasad zagospodarowania i przeznaczenia terenów objętych obowiązującymi ww. planami miejscowymi.

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni 2,66 ha, obejmujący fragment wsi Bolesławice, położony jest na terenach działek nr 6/4, 7/2, 8/1 i 9/13 obręb Bolesławice.

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, usługowej, wraz z odpowiednim kształtowaniem zieleni, a także rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Postępująca urbanizacja i zainteresowanie zainwestowaniem w obszarze planu miejscowego związane z atrakcyjnym położeniem, przy drodze, stanowiącej ważne połączenie komunikacyjnego z miastem Słupsk i obwodnicą w ciągu drogi krajowej nr 6, wpływa na dalszy rozwój funkcji usługowej i mieszkaniowej.

Według dotychczas obowiązujących ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tereny miały być przeznaczone pod zabudowę usługową, zieleni urządzoną i leśną.

Przeznaczenie powierzchni terenu w tym rejonie Bolesławic pod zabudowę usługową i zieleni było wówczas uzasadnione. Obecna sytuacja wskazuje na potrzebę uzupełnienia lub zmiany planowanego przeznaczenia terenów z korektą parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

W projekcie planu miejscowego, w nawiązaniu do zagospodarowania terenów w sąsiedztwie, zakłada się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usług, a także tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolesławice Szafirowa” sporządzono zgodnie z procedurą wynikającą z zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), uwzględniając art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

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 wsi Bolesławice i miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Obwodnica południowa dla miasta Słupsk” na obszarze gminy

Kobylnica oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica wraz z prognozami oddziaływania na środowisko, a także zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bolesławice dla obszaru obejmującego działki nr 4, 5/6, 5/8, 5/10 obręb Bolesławice oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolesławice Morelowa”, położone odpowiednio w bliskim sąsiedztwie i otoczeniu 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.:
  - 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 terenów,
  - b) konieczność ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
  - c) zmieniając przeznaczenia gruntu rolnego klasy IV na powierzchni 0,0697 ha (PsIV);
- 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 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 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 2024 r. poz. 1130 ) 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 2024 r. poz. 1112) 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 sieci wodociągowej. Sieć ta powiązana będzie z siecią znajdującą się w pobliżu obszaru objętego planem miejscowym.
2. Ustalając przeznaczenie terenu 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 możliwości lokalizacji dróg i ciągów pieszych w obszarze objętym planem miejscowym;
    - 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i usługowo-mieszkaniowej, a także terenów komunikacyjnych oraz zieleni leśnej i urządzonej. 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 uchwalonej uchwałą Nr LXIX/616/2023 Rady Gminy Kobylnica z dnia 7 września 2023 r. oraz odpowiednio do przeznaczenia terenów uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania m.in. poprzez ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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 bezpośrednio wymagała nakładów związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy. Powiązania komunikacyjne, związane z obsługą komunikacyjną terenów z dróg położonych poza obszarem zmiany planu miejscowego, ujęte są w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmienianego obowiązującego planu miejscowego wsi Bolesławice.