

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR 1140/2 OBREB KOBYLNICA****PROJEKT**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



Organ właściwy w sprawie sporządzania planu:

**BURMISTRZ KOBYLNICY**

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**

**PROJEKT**

**UCHWAŁA NR .../.../....  
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLNICY**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru obejmującego działkę nr 1140/2 obręb Kobylnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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. poz. 1688 ze zm.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1.1.** Stosownie do uchwały Nr XXXVIII/347/2021 Rady Gminy Kobylnica z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Obwodnica południowa dla miasta Słupsk” na obszarze gminy Kobylnica dla obszaru obejmującego teren K/4Z, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica” przyjętego 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 dla obszaru obejmującego działkę nr 1140/2 obręb Kobylnica, zwany dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Celem planu miejscowego dla obszaru obejmującego teren w południowo-wschodniej części miasta Kobylnica przy ulicy Nad Słupią, położony na działce nr 1140/2 obręb Kobylnica, jest zmiana ustaleń 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 terenu K/4Z.

**§ 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;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochrony archeologiczno-konserwatorskiej w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700;
- 7) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250.

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 2,50 ha, położonym w mieście 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 produkcyjnej – produkcja i przemysł, składy, magazyny, w tym lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, a także rozbudowę infrastruktury technicznej i komunikacji, jak w niniejszych ustaleniach;
- 2) przez obszar objęty planem zapewnia się powiązania siecią gazową wysokich ciśnień: gazociąg wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Słupsk-Reszki (segment Damnica-Reblino) i gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 – odgałęzienie do stacji w Redzikowie;
- 3) w obszarze objętym planem miejscowym:
  - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu miejscowego i ustaleniach szczegółowych, które dotyczą także zabudowy systemami fotowoltaicznymi. Wzdłuż granicy terenu, dla której nie wskazano nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne,
  - b) zabudowę kubaturową należy harmonizować w granicach działek i terenu, poprzez stosowanie spójnych rozwiązań architektonicznych, zbliżonych rozwiązań materiałowych, dążyć należy do estetyzacji krajobrazu m.in. przez dbałość o detal architektoniczny;
- 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 35°.

**§ 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 aerosanitarnie 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) realizacja inwestycji nie może spowodować zniszczenia oraz pogorszenia działania systemu melioracji wodnej szczegółowej. Dopuszcza się przebudowę istniejącego systemu melioracyjnego, pod warunkiem zachowania zrównoważonych stosunków wodnych w obszarze objętym planem miejscowym i w otoczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) 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;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności uciążliwość prowadzonej działalności, w tym w zakresie pozyskiwania energii słonecznej, nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 8) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- 9) 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;
- 10) w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) 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;
- 12) zachowuje się ustalone, w zmienianym planie miejscowym pn. „Obwodnica południowa dla miasta Słupsk” na obszarze gminy Kobylnica, strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia, jak na rysunku planu miejscowego;
- 13) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w miarę możliwości terenowych, należy zachować i wprowadzać zieleń;
- 14) do kształtowania terenów zielonych (zieleń izolacyjna, parkowa) należy używać gatunków roślin rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 15) w miarę możliwości pozostawić i odpowiednio chronić zadrzewienia, poprzez wkomponowanie ich w planowane zagospodarowanie terenów zielonych;
- 16) przy projektowaniu należy uwzględnić istniejące warunki geotechniczne, przyrodnicze oraz ukształtowanie terenu;
- 17) realizacja inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko powinna być poprzedzona przeprowadzeniem odpowiedniej procedury oceny oddziaływania na środowisko;
- 18) 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: dla części obszaru objętego planem miejscowym, położonej w strefie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obejmującej stanowisko archeologiczne wyróżnione na rysunku planu miejscowego i oznaczone nr AZP 10-29/31, w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu na ww. obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, obowiązuje wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki 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 krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 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 wewnętrznych 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 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 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 działce, części terenu lub terenie z zastosowaniem retencjonowania,
  - b) dopuszcza się budowę 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 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 gazociągów wysokiego ciśnienia 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, 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) 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,
  - b) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznych w terenie, w sposób niekolidujący z zabudową,
  - d) 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. Dopuszcza się lokalizację obiektów 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 raketami 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 raketami 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 teren produkcji, jak na rysunku planu miejscowego.

**§ 14.** Ustalenia szczegółowe dla terenu **P** /2,50 ha/:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren produkcji, na którym możliwa jest produkcja przemysłowa, produkcja energii - elektrownia słoneczna, składy i magazyny,
  - b) dopuszcza się realizację zaplecza technicznego oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i transformatorowo-rozdziałczych, dróg wewnętrznych, parkingów, placów,
  - c) dopuszcza się użytkowanie rolnicze niewykorzystanych powierzchni,
  - d) dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni do terenów przyległych dróg;
- 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 50° do 130°,
  - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>;
- 3) warunki podziału nieruchomości:
  - a) minimalny front działki – 40 m,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 50° do 130°,
  - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od zachodniej, północnej i wschodniej granicy terenu, jak na rysunku planu miejscowego,
  - b) powierzchnia zabudowy, w tym systemami fotowoltaicznymi – maksymalnie 70% działki,

- c) intensywność zabudowy kubaturowej – maksymalnie 1,40, minimalnie 0,1,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy – zgodnie z wymogami technologicznymi, dla zabudowy kubaturowej – maksymalnie do 10,00 m,
  - f) dachy budynków o kącie nachylenia do 35°;
- 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) w związku z przebiegiem istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Słupsk-Reszki (rok budowy - 2015), jak na rysunku planu, w strefie kontrolowanej gazociągu o szerokości minimum 12,00 m (2x6 m od osi gazociągu):
    - obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń stałych składowisk i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
    - wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefie kontrolowanej i jej sąsiedztwie należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku,
  - b) w związku z przebiegiem istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 – odgałęzienie do stacji w Redzikowie (rok budowy - 2008), jak na rysunku planu, w strefie kontrolowanej gazociągu o szerokości minimum 12,00 m (2x6 m od osi gazociągu):
    - obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń stałych składowisk i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
    - wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefie kontrolowanej i jej sąsiedztwie należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci gazowej,
  - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) w przypadku lokalizacji obiektów wysokościowych i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym masztów, należy je usytuować od jezdni drogi ekspresowej w odległości nie mniejszej niż jednokrotność wysokości obiektu, liczonej jako wysokość ponad poziom przyległego terenu najwyższego punktu obiektu wraz z zamontowanym na nim sprzętem, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi, w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „Obwodnica południowa dla miasta Słupsk” na obszarze gminy Kobylnica jako 38KD/D,
  - b) zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej, a w przypadku przeznaczenia terenu pod elektrownię słoneczną – nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt 1 lit. b, w przypadku elektrowni słonecznej – nie określa się,
  - b) odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku ścieków technologicznych po ich odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi, w przypadku elektrowni słonecznej – nie określa się,
  - 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, w przypadku elektrowni słonecznej – nie określa się,
  - e) zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej, w przypadku elektrowni słonecznej – nie określa się,
  - f) zaopatrzenie i odbiór energii elektrycznej – poprzez sieć elektroenergetyczną;

10) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%;

11) inne ustalenia:

- nie ustala się.

**§ 15.** Traci moc 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 Burmistrzowi Kobylnicy.

**§ 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.



# Uzasadnienie

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru obejmującego działkę nr 1140/2 obręb Kobylnica

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę nr 1140/2 obręb Kobylnica jest realizacją uchwały Nr XXXVIII/347/2021 Rady Gminy Kobylnica z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Obwodnica południowa dla miasta Słupsk” na obszarze gminy Kobylnica dla obszaru obejmującego teren K/4Z.

Celem planu miejscowego dla obszaru położonego w Kobylnicy, jest zmiana ustaleń ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr LI/485/2014 Rady Gminy Kobylnica z dnia 4 września 2014 r., w celu korekty zasad zagospodarowania i przeznaczenia terenu K/4Z.

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni 2,50 ha, obejmujący południowo-wschodni fragment miasta Kobylnica, położony jest na działce nr 1140/2 obręb Kobylnica i przylega do działki nr 1140/1, stanowiącej część drogi oznaczonej w ww. planie jako 38KD/D: od strony wschodniej - do ulicy Nad Słupią, od strony północnej i zachodniej - do drogi serwisowej.

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 i przemysł, składy, magazyny, a także rozbudowę infrastruktury technicznej i komunikacji, jak również lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Ustalenia planu miejscowego zmieniają przeznaczenie terenu, dla którego, w obowiązującym planie miejscowym, przewidywano teren zieleni nieurządzonej. W niniejszym planie miejscowym zakłada się rozwój funkcji produkcyjnej, w tym umożliwiając lokalizację elektrowni słonecznej, której budowa jest działaniem proekologicznym i przyczynia się do praktycznego stosowania zasady zrównoważonego rozwoju. Inwestycja w produkcję energii ze źródeł odnawialnych, jakim jest słońce, ma korzystny wpływ na realizację celów związanych z ochroną środowiska i zmianami klimatycznymi, zwłaszcza w porównaniu z instalacjami wytwarzającymi energię ze źródeł nieodnawialnych.

Elektrownia słoneczna funkcjonuje bezzałogowo. Nie wymaga infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Do zalet technologii fotowoltaicznych na tle innych odnawialnych źródeł energii należą bezemisyjność do powietrza oraz niemal całkowity brak innych uciążliwości dla środowiska. Instalacje fotowoltaiczne generują najwięcej energii elektrycznej w godzinach największego zapotrzebowania, przyczyniając się tym samym do stabilnej pracy sieci elektroenergetycznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę nr 1140/2 obręb Kobylnica sporządzono zgodnie z procedurą wynikającą z zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 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 jako Burmistrz 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 terenu, w obrębie których zlokalizowany jest obszar objęty projektem planu miejscowego: 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa, położony w bliskim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu miejscowego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy.

Po sporządzeniu projektu planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), Burmistrz 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, a zgodnie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 ze zm.) w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich strefy ochronne nie muszą być zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

#### I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

##### 1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie m.in. przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) potrzeby zrównoważonego rozwoju i 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 V na powierzchni 2,4961 ha (ŁV);
- 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 ze szczególnymi potrzebami 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 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 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 i 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 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 sieci wodociągowej, a także dopuszczenie zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z własnego ujęcia, w przypadku niewystarczającego pokrycia zapotrzebowania z ujęcia komunalnego. Sieć wodociągowa powiązana będzie z siecią znajdującą się w pobliżu obszaru objętego projektem planu miejscowego;
  - 14) nie stwierdzono potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska z uwagi na brak, w obszarze objętym projektem planu i jego sąsiedztwie, zakładów przemysłowych zakwalifikowanych jako zagrożone poważną awarią;
  - 15) nie stwierdzono potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – obszar objęty projektem planu stanowi użytek rolny klasy V (ŁV) wśród terenów zainwestowanych lub przeznaczonych do zabudowy, od południa graniczący z terenem rolniczym, przez który, jak i przez zachodni fragment obszaru planu, przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia.
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, położony jest wśród terenów komunikacyjnych, od południa przylega do terenu rolniczego. W otoczeniu występują tereny przeznaczone pod: obiekty i urządzenia produkcyjne, składy i magazyny a także zabudowę usługową, w tym z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, a także zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi i tereny lasów. 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.