



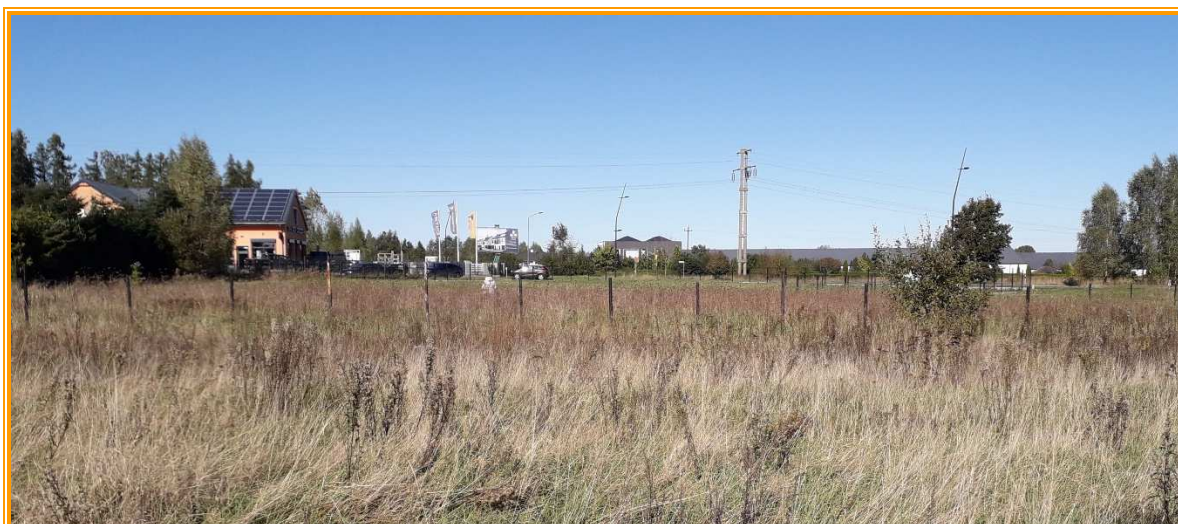
STRADA BIURO PROJEKTOWE

76-200 Słupsk, ul. Kotarbińskiego 14/39, tel. 59 8442698, +48 600324095, e-mail stradabp@wp.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „KOBYLNICA BRZozowa”

PROJEKT

KONSULTACJE SPOŁECZNE



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
„Kobylnica Brzozowa”**

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.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1.1. Stosownie do uchwały Nr IV/48/2024 Rady Gminy Kobylnica z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru obejmującego fragment terenu SW.73MN, 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 „Kobylnica Brzozowa”, zwany dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Celem planu miejscowego dla obszaru, obejmującego teren położony w południowo-zachodniej części miasta Kobylnica w rejonie ulicy Brzozowej, na częściach działek nr 1063/2 i 1064/2 obręb Kobylnica, jest zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” (uchwała Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r.) dla fragmentu terenu SW.73MN.

§ 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 terenów:
 - a) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) U – teren usług.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – 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;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

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

- 1) w obszarze objętym planem miejscowym, o powierzchni 0,13 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 usługowej, mieszkaniowej, jak w niniejszych ustaleniach;

- 2) w obszarze objętym planem miejscowym:
 - a) teren usług jest integralnie powiązany z terenem zabudowy usługowej w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U) dopuszcza się sąsiedztwo obiektów mieszkaniowych i usługowych na działce lub na działkach sąsiednich,
 - c) zabudowa mieszkaniowa planowana jest w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - d) zabudowę należy harmonizować w granicach terenów z uwzględnieniem sąsiedztwa i 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 2 kondygnacje, jak w ustaleniach szczegółowych,
 - b) dachy strome;
- 4) w ustaleniach szczegółowych określono dopuszczalną wysokość zabudowy w metrach 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) 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;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności 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) 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 wprowadzać zieleń;
- 12) do kształtowania terenów zielonych (zieleń parkowa, izolacyjna, przydomowa) należy używać gatunków roślin rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 13) przy projektowaniu należy uwzględnić istniejące warunki geotechniczne, przyrodnicze oraz ukształtowanie terenu;
- 14) 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: w dniu uchwalenia planu miejscowego na terenach objętym planem miejscowym nie stwierdzono występowania obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych i innych obiektów nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

§ 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 miasta Kobylnica oraz obsługi komunikacyjnej w obszarze planu miejscowego przewiduje się obsługę obszaru objętego planem miejscowym z terenu drogi dojazdowej, ustalonej w planie miejscowym „Kobylnica-Południe”, znajdującej się poza obszarem objętym planem miejscowym oraz poprzez teren znajdujący się w sąsiedztwie obszaru planu miejscowego, od strony wschodniej, 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 miasta Kobylnica przewiduje się możliwość budowy sieci,
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej w terenach, w sposób niekolidujący z zabudową;
- 2) system odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - a) dla zapewnienia sprawnego funkcjonowania systemu odprowadzenia ścieków w mieście Kobylnica, w tym odprowadzającego ścieki z obszaru objętego planem miejscowym, przewiduje się możliwość budowy sieci,
 - b) ustala się układ mieszany, grawitacyjno-tłoczny kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej w terenach, 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) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) odbiornikami podczyszczonych wód opadowych i roztopowych będą zbiorniki wodne oraz grunt,
 - d) w przypadku realizacji urządzeń kanalizacji deszczowej, dopuszcza się ich lokalizację w terenach, 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 miasta 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 terenach, w sposób niekolidujący z zabudową,
 - c) należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z szerokości stref kontrolowanych wzdłuż 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) obszar objęty planem miejscowym zasila GPZ 110/15kV położony w Słupsku przy ul. Poznańskiej, poza obszarem objętym planem miejscowym,
 - b) dostawa mocy i energii elektrycznej dla odbiorców w obszarze objętym planem miejscowym, odbywać się będzie przy pomocy linii SN 15 kV i nn 0,4 kV oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w tym zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym. Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z odnawialnych źródeł, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych, z uwzględnieniem stref ochronnych m.in. 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 prowadzenie sieci elektroenergetycznych w terenach, w sposób niekolidujący z zabudową,
 - e) 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 terenach 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 terenach, 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 w zakresie 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. 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 terenów.

§ 13. Ustala się podział obszaru objętego planem miejscowym na 2 tereny, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów są następujące:

1) teren **MN-U** /0,11 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się możliwość włączenia części terenu do terenu oznaczonego jako U i części terenu lub terenu do terenu oznaczonego w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SW.73MN,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalny front działki – nie określa się,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie określa się,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dotycząca zabudowy mieszkaniowej – 900 m², w tym łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego, oznaczonym w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SW.73MN,

c) warunki podziału nieruchomości:

- minimalny front działki – nie określa się,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie określa się,
- zapewniony dojazd do wydzielonych działek,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dotycząca zabudowy mieszkaniowej – 900 m², w tym łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego, oznaczonym w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SW.73MN,

d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 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, w tym poddasze użytkowe, równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm powyżej poziomu terenu przy budynku,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w preferowanych odcieniach brązu i czerwieni,
- zabudowa zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

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

- obowiązują zasady zawarte w § 5,

- f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- obowiązują zasady zawarte w § 6,
- g) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego jako SW.73MN w planie miejscowym „Kobylnica-Południe”, przyległego do zachodniej i północnej granicy terenu, poza obszarem objętym planem miejscowym,
- h) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji – drogi dojazdowej oznaczonej jako SW.062KD, a także poprzez teren zabudowy usługowej, zgodnie z planem miejscowym „Kobylnica-Południe” i jego zmianą, poza obszarem objętym planem miejscowym,
 - zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, a w przypadku usług zapewnić miejsca postojowe dla potrzeb użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, liczonej łącznie z powierzchnią w terenie zabudowy usługowej, zgodnie z planem miejscowym „Kobylnica-Południe” i jego zmianą, poza obszarem objętym planem miejscowym,
- 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 ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- j) stawki procentowe:
- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,
- k) inne ustalenia:
- nie ustala się;

2) teren **U** /0,02 ha/

- a) przeznaczenie terenu:
- teren usług, stanowiący kontynuację terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.72U,
 - dopuszcza się obiekty małej architektury i obiekty służące wypoczynkowi i rekreacji,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym fragmentu drogi wewnętrznej, placu i parkingu,
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- nie określa się,
- c) warunki podziału nieruchomości:
- ustala się możliwość przyłączenia do terenu przyległego oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.72U, poza obszarem objętym planem miejscowym,
- d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy – do maksymalnie 1,0,
 - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
 - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
 - poziom posadowienia parteru – do 50 cm powyżej poziomu terenu przy budynku,
 - dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°,

- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w preferowanych odcieniach brązu i czerwieni,
 - zabudowa zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- obowiązują zasady zawarte w § 5,
- f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- obowiązują zasady zawarte w § 6,
- g) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- nie ustala się,
- h) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji – drogi dojazdowej oznaczonej jako SW.062KD, a także poprzez teren zabudowy usługowej, zgodnie z planem miejscowym „Kobylnica-Południe” i jego zmianą, poza obszarem objętym planem miejscowym,
 - zapewnić miejsca postojowe dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, liczonej łącznie z powierzchnią w terenie zabudowy usługowej, zgodnie z planem miejscowym „Kobylnica-Południe” i jego zmianą, poza obszarem objętym planem miejscowym,
- i) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
 - odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – według zasad zawartych w § 9 ust. 1 pkt 3 lit. a-f, z zastrzeżeniem § 5 pkt 4,
 - zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
 - zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
- j) stawki procentowe:
- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,
- k) inne ustalenia:
- nie ustala się.

§ 15. Traci moc uchwała Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe”, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 66, poz. 1231 z dnia 7 lipca 2005 r., w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się 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 Miejskiej w Kobylnicy z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Kobylnica Brzozowa”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Brzozowa” jest realizacją uchwały Nr IV/48/2024 Rady Gminy Kobylnica z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru obejmującego fragment terenu SW.73MN.

Celem planu miejscowego dla obszaru położonego w Kobylnica, jest zmiana ustaleń ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe”, związana z potrzebą korekty zasad zagospodarowania i przeznaczenia części terenu SW.73MN.

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni 0,13 ha, obejmujący południowo-zachodni fragment miasta Kobylnica, położony jest na częściach działek nr 1063/2 i 1064/2 obręb Kobylnica i przylega do planowanej drogi dojazdowej, oznaczonej jako SW.062KD, ustalonej w planie miejscowym „Kobylnica-Południe”, której fragment stanowi ulica Brzozowa.

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, umożliwia się rozwój funkcji usługowej, mieszkaniowej.

Ustalenia planu nie zmieniają w sposób zasadniczy przeznaczenia fragmentu terenu określonego w obowiązującym planie miejscowym. W nawiązaniu do przeznaczenia terenów w sąsiedztwie, zakłada się częściową zmianę, polegającą na uzupełnieniu przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o możliwość usług oraz kontynuację przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Brzozowa” 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.).

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 terenów, w obrębie których zlokalizowany jest obszar objęty projektem planu miejscowego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica wraz z prognozami oddziaływania na środowisko, 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.

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, wskaźników zagospodarowania terenów 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 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 terenów przy określaniu przeznaczenia terenów;
- 7) prawo własności poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez dostosowanie dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do możliwości działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, a także wskazując na konieczność uwzględnienia ograniczeń związanych z zapewnieniem funkcjonowania bazy obrony przeciwrakietowej w Redzikowie;
- 9) potrzeby interesu publicznego ustalając w projekcie planu możliwość dopuszczenia obiektów infrastruktury technicznej w terenach;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, ustalając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Gminy Kobylnica, ogłoszenia w prasie 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, rozbudowy, przebudowy sieci wodociągowej. Sieć ta powiązana będzie z siecią znajdującą się w pobliżu obszaru objętym 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 i jego sąsiedztwo stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę.
2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz 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 terenach;
 - 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu, położony w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, jak również usługowej i przylega do terenu komunikacyjnego, ustalonego w planie miejscowym „Kobylnica-Południe”. W projekcie planu przewiduje się nawiązanie do istniejącej i planowanej 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 terenów 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.