

Projekt

z dnia 4 grudnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLNICY**

z dnia 2025 r.

**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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023r., 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 szczególnych;
 - 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 ciepłą:
- a) planuje się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i technologicznych z indywidualnych, ewentualnie grupowych, nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;
- 6) system zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) 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 rakietami balistycznymi w Redzikowie, dotyczące w szczególności użytkowania terenów oraz przestrzeni powietrznej:
- 1) ograniczenia w użytkowaniu nadajników elektromagnetycznych: zabronione jest używanie nadajników elektromagnetycznych, które generują pole magnetyczne przekraczające natężenie 3V/m wartości skutecznej dla wszystkich częstotliwości od 9 kHz do 300 GHz, mierzonych 2 m nad poziomem gruntu w Punkcie Centralnym Bazy o współrzędnych 54°28'46,354"N oraz 17°06'38,046"E, w układzie odniesienia WGS-84 i wysokości 64 m n.p.m.;
 - 2) w odległości od 4 000 m do 35 000 m od punktu o współrzędnych 54°28'48,158"N oraz 17°06'04,719"E i wysokości 65 m n.p.m. lokalizacja turbin wiatrowych wymaga uzgodnienia z Dowódcą Polskim Bazy systemu obrony przed rakietami balistycznymi w Redzikowie.
2. Wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 12. Ustalenia odnośnie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, pozostałych szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, o ile występują, zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

§ 13. Ustala się 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-rozdzielczych, 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 m²;

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 m²;

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 – maksymalnie 1,40, minimalnie 0,0,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki,
- e) wysokość zabudowy – zgodnie z wymogami technologicznymi, dla zabudowy kubaturowej – maksymalnie do 10,00 m, zastrzeżeniem § 3 pkt 4 lit. a,
- 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, urządzania 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, urządzenia 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 m² 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 ciepłą – 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Kobylnicy

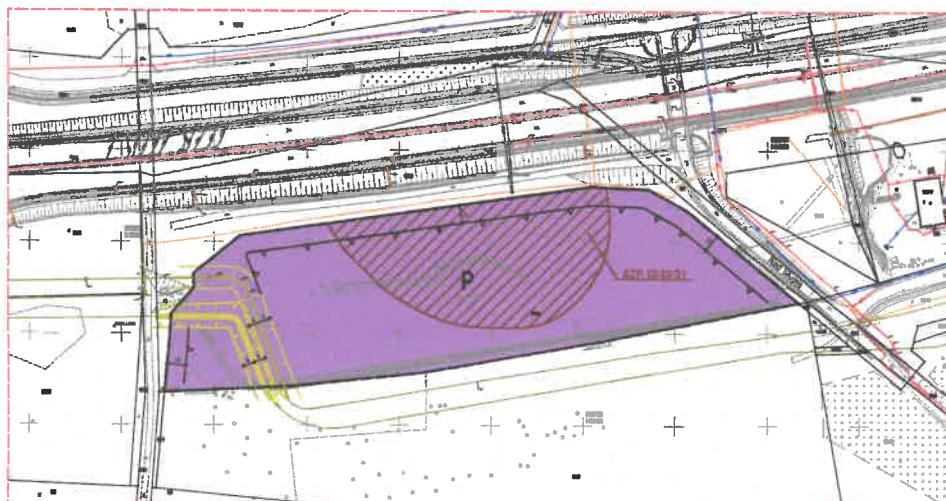
Janusz Kaszowski

projekt uchwały
OPINIA PRAWNA
..... pod względem
formalno-prawnym nie budzi zastrzeżeń
RADCA PRAWNY
Anna Rokita

Содержание в 1 абзаце статьи не
Рассуждения и Краткое
и так. 2011 г.



**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ NR 1140/2 OBRĘB KOBYLNICA
SKALA 1:1000**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBYLNICA



OZNACZENIA

- [illegible]

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
pochodząca z paralelnego zaobrazu
podocyfrowego i kartograficznego
zocenyjona przez Starostę Słubickiego.



Burmistrz Kobylnicy UL. ŚW. JÓZEFA 29, 79-231 KOBYLNICA	
MIR JEDNOLITY PLAN ZAŁOŻENIA I WYKONANIA PRACZYSTROJENIA DLA OŚCZĄDKOWEJ JARZĄDOWI DZIAŁALNOŚCI W 1420 OŚCZĄDKOWEJ KOBYLNICA	
Wzrost osobisty mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg	Wzrost osobisty mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg
Wzrost osobisty mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg	Wzrost osobisty mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg mgr inż. Marcin Jędrzejko Wzrost: 180 cm, waga: 80 kg

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Kobylnicy

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę nr 1140/2 obręb Kobylnica

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę nr 1140/2 obręb Kobylnica, które odbyło się w dniach od 28 października 2025 r. do 20 listopada 2025 r. oraz w wyznaczonym terminie tj. do dnia **5 grudnia 2025 r.**, do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono uwagę, o której mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), stosując 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.). Uwaga została uwzględniona. Zmieniono odpowiednio ustalenia w części tekstowej.

Uwaga /wpływ pisma 25.11.2025 r./

Dotyczy: zmniejszenia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie odpowiedniej zmiany w projekcie planu miejscowego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Kobylnicy

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę nr 1140/2 obręb Kobylnica, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejskiej w Kobylnicy stwierdza, że realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę nr 1140/2 obręb Kobylnica nie będzie wymagała nakładów związanych z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Kobylnicy

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

```
<?xml
                                version="1.0"
                                encoding="utf-8"?><wfs:FeatureCollection
xmlns:app="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/2.0"
xmlns:gco="http://www.isotc211.org/2005/gco"
                                xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
                                xmlns:wfs="http://www.opengis.net/wfs/2.0"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
                                xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
timeStamp="2025-11-26T13:28:10Z"
                                numberReturned="4"
                                numberMatched="unknown"
xsi:schemaLocation="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/2.0
https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/2.0/planowaniePrzestrzenne_2_0.xsd
http://www.opengis.net/gml/3.2 http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd http://www.opengis.net/wfs/2.0
http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd">
  <wfs:member>
    <app:AktPlanowaniaPrzestrzennego
                                gml:id="PL.ZIPPZP.6743_221206-
MPZP_MPZP.Kobylnica.1140.2.APP_20251126T000000">
      <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowaniepr
zestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.6743/221206-
MPZP/MPZP.Kobylnica.1140.2.APP/20251126T000000</gml:identifier>
      <app:idiIP>
        <app:Identyfikator>
          <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6743/221206-MPZP</app:przestrzenNazw>
          <app:lokalnyId>MPZP.Kobylnica.1140.2.APP</app:lokalnyId>
          <app:wersjaId>20251126T000000</app:wersjaId>
        </app:Identyfikator>
      </app:idiIP>
      <app:początekWersjiObiektu>2025-11-26T00:00:00Z</app:początekWersjiObiektu>
      <app:tytuł>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę
1140/2 obręb Kobylnica</app:tytuł>
      <app:typPlanu
xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrzestrzenn
egoKod/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego" xlink:title="miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego" />
      <app:poziomHierarchii
xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal" xlink:title="sublokalny"
/>
      <app:obowiązujeOd>2025-11-26</app:obowiązujeOd>
      <app:status
                                xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/adoption"
xlink:title="w trakcie przyjmowania" />
      <app:mapaPodkładowa>
        <app:MapaPodkładowa>
          <app:data>2024-12-24</app:data>
          <app:referencja>Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Starostę Słupskiego P.2212.2019</app:referencja>
```

```

</app:MapaPodkladowa>
</app:mapaPodkladowa>
<app:zasiegPrzestrzenny>
  <gml:MultiSurface srsDimension="2" srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2177">
    <gml:surfaceMember>
      <gml:Polygon>
        <gml:exterior>
          <gml:LinearRing>
            <gml:posList>6033166.859999343      6436217.1199999      6033145.929999338
6436111.249999899 6033131.999999337 6436032.689999899 6033128.829999336 6436014.7799999
6033121.139999334 6435943.009999898 6033119.269999332 6435905.709999898 6033117.63999933
6435873.189999899 6033160.659999333 6435877.029999899 6033174.699999333 6435889.099999899
6033182.289999331 6435888.679999899 6033203.179999332 6435914.039999899 6033230.139999339
6436104.179999899 6033228.679999341 6436135.6499999 6033216.899999341 6436156.899999901
6033166.859999343 6436217.1199999</gml:posList>
          </gml:LinearRing>
        </gml:exterior>
      </gml:Polygon>
    </gml:surfaceMember>
  </gml:MultiSurface>
</app:zasiegPrzestrzenny>
<app:dokumentPrzystepujacy
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6743/221
206-MPZP/XXXVIII.347.2021.DOK" />
  <app:dokumentUchwalajacy
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6743/221
206-MPZP/MPZP.Kobylnica.1140.2.DOK" />
    <app:rysunek
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/P
L.ZIPPZP.6743/221206-MPZP/MPZP.Kobylnica.1140.2.RYS/20251126T000000" />
      </app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>
    </wfs:member>
  </wfs:member>
  <app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.6743_221206-MPZP_XXXVIII.347.2021.DOK">
    <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowaniepr
zestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6743/221206-
MPZP/XXXVIII.347.2021.DOK</gml:identifier>
    <app:idIIP>
      <app:Identyfikator>
        <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6743/221206-MPZP</app:przestrzenNazw>
        <app:lokalnyId>XXXVIII.347.2021.DOK</app:lokalnyId>
      </app:Identyfikator>
    </app:idIIP>
    <app:tytul>Uchwała 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</app:tytul>
    <app:data>
      <gmd:CI_Date>
        <gmd:date>
          <gco>Date>2021-09-06</gco>Date>
        </gmd:date>
        <gmd:dateType>
          <gmd:CI_DateTypeCode
codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodelists.xml#CI_DateTypeCode"
codeListValue="creation">utworzenie</gmd:CI_DateTypeCode>
        </gmd:dateType>
      </gmd:CI_Date>
    </app:data>
  </app:DokumentFormalny>
</app:dokumentPrzystepujacy>

```

```

        </gmd:CI_Date>
    </app:data>
    <app:przystapienie
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP
.6743/221206-MPZP/XXXVIII.347.2021.APP" />
    <app:przystapienie
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP
.6743/221206-MPZP/MPZP.Kobylnica.1140.2.APP" />
    </app:DokumentFormalny>
</wfs:member>
<wfs:member>
    <app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.6743_221206-MPZP_MPZP.Kobylnica.1140.2.DOK">
        <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowaniepr
zestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6743/221206-
MPZP/MPZP.Kobylnica.1140.2.DOK</gml:identifier>
        <app:idIIP>
            <app:Identyfikator>
                <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6743/221206-MPZP</app:przestrzenNazw>
                <app:lokalnyId>MPZP.Kobylnica.1140.2.DOK</app:lokalnyId>
            </app:Identyfikator>
        </app:idIIP>
        <app:tytul>Uchwała Nr ..... Rady Miejskiej w Kobylnicy z dnia ..... r. w sprawie
uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę 1140/2
obrub Kobylnica</app:tytul>
        <app:organUstanawiajacy>Rada Miejska w Kobylnicy</app:organUstanawiajacy>
        <app:data>
            <gmd:CI_Date>
                <gmd:date>
                    <gco:Date>2025-11-26</gco:Date>
                </gmd:date>
                <gmd:dateType>
                    <gmd:CI_DateTypeCode
codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodeLists.xml#CI_DateTypeCode"
codeListValue="creation">utworzenie</gmd:CI_DateTypeCode>
                </gmd:dateType>
            </gmd:CI_Date>
        </app:data>
        <app:uchwala
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP
.6743/221206-MPZP/MPZP.Kobylnica.1140.2.APP" />
    </app:DokumentFormalny>
</wfs:member>
<wfs:member>
    <app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego
gml:id="PL.ZIPPZP.6743_221206-
MPZP_MPZP.Kobylnica.1140.2.RYS_20251126T000000">
        <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowaniepr
zestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.6743/221206-
MPZP/MPZP.Kobylnica.1140.2.RYS/20251126T000000</gml:identifier>
        <app:idIIP>
            <app:Identyfikator>
                <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6743/221206-MPZP</app:przestrzenNazw>
                <app:lokalnyId>MPZP.Kobylnica.1140.2.RYS</app:lokalnyId>
                <app:wersjaId>20251126T000000</app:wersjaId>
            </app:Identyfikator>
        </app:idIIP>

```

```
<app:poczatekWersjiObiektu>2025-11-26T00:00:00Z</app:poczatekWersjiObiektu>
<app:tytul>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru obejmującego działkę
1140/2 obręb Kobylnica</app:tytul>
<app:lacze>http://pliki.kobylnica.eu/mpzp/MPZP_Kobylnica_1140_2.tif</app:lacze>
<app:legenda>http://pliki.kobylnica.eu/mpzp/Legenda_MPZP_Kobylnica_1140_2.pdf</app:legenda>

<app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2177</app:ukladOdniesieniaPr
zestrzennego>
  <app:rozdzielczoscPrzestrzenna>1000</app:rozdzielczoscPrzestrzenna>
  <app:obowiazujeOd>2025-11-26</app:obowiazujeOd>
  <app:plan
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP
.6743/221206-MPZP/MPZP.Kobylnica.1140.2.APP/20251126T000000" />
  </app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
</wfs:member>
</wfs:FeatureCollection>
```

Uzasadnienie

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 prognozą 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.

Jednocześnie, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko i w ramach tej oceny uzyskano opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słupsku. W związku z wymogami ustawowymi, zapewniono udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r.

W dniach od 28 października 2025 r. do 20 listopada 2025 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Kobylnicy w dniu 5 listopada 2025 r. o godz. 15.30. W ustalonym terminie tj. do dnia 5 grudnia 2025 r. do projektu planu wniesiono uwagę, o której była mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i która została uwzględniona.

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 (LV);

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, 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 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 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.

STARSZY INSPEKTOR
ds. planowania
przestrzennego i budownictwa


Iwona Mieczkowska

KIEROWNIK
Referatu Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej
i Infrastruktury Technicznej


Elżbieta Mondrzycka