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 „Łosino Zachód"

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 II/29/2024 Rady Gminy Kobylnica z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa dla obszaru obejmującego działkę nr 13 obręb Łosino, 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 „Łosino Zachód", zwany dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Celem planu miejscowego dla obszaru, obejmującego teren położony w zachodniej części wsi Łosino, na działkach nr 13/1 i 13/2 (poprzednio działka nr 13) obręb Łosino, przyległy do działki nr 20, na przedłużeniu ulicy Ku Słońcu, jest zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa (uchwała Nr V/56/2007 Rady Gminy Kobylnica z dnia 26 stycznia 2007 r.) dla części terenu W.56R.

§ 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) MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

   b) ZP – teren zieleni urządzonej,

   c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) zieleń izolacyjno-krajobrazowa.

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 5,01 ha, położonym w miejscowości Łosino, znajdującym się zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica w Strefie „Wschód" – zrównoważonego rozwoju gospodarczego, w Podstrefie „Wschód A" – wielofunkcyjnej, w paśmie rozwoju, umożliwia się rozszerzenie funkcji mieszkaniowej, a także rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, wraz z odpowiednim kształtowaniem zieleni, jak w niniejszych ustaleniach;

2) w obszarze objętym planem miejscowym:

a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu miejscowego i w ustaleniach szczegółowych. Wzdłuż granic terenów, dla których nie wskazano nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne,

b) zabudowa mieszkaniowa planowana jest w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak w ustaleniach szczegółowych,

c) zabudowę należy harmonizować w granicach terenu z uwzględnieniem otoczenia, poprzez stosowanie spójnych rozwiązań architektonicznych, zbliżonych rozwiązań materiałowych, dążyć należy do estetyzacji krajobrazu m.in. przez dbałość o detal architektoniczny;

3) dla zabudowy przyjmuje się następujące podstawowe gabaryty:

a) wysokość zabudowy /dotyczy kondygnacji nadziemnych/ nie więcej niż 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,

e) należy realizować obiekty małej retencji, jak stawy, oczka wodne lub inne systemy retencjonowania;

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) w przypadku występowania systemu melioracyjnego, dopuszcza się jego przebudowę, 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) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie przewidywanego przebiegu drogi krajowej, poza obszarem objętym planem miejscowym;

8) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych do powietrza, pochodząca z planowanych inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych ani powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza zagospodarowywanymi terenami;

9) w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi;

10) należy zapewnić odpowiednie warunki ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, dla których obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, określone w wymaganiach przepisów szczególnych;

11) część obszaru objętego planem miejscowym (fragment terenu MNW-MNB) położona jest w strefie 700 m od elektrowni wiatrowych, wskazanej na rysunku planu miejscowego;

12) wyznacza się ciąg zieleni izolacyjno-krajobrazowej, jak na rysunku planu miejscowego. W ciągu tym dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

13) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w miarę możliwości terenowych, należy wprowadzać zieleń;

14) do kształtowania terenów zielonych (zieleń parkowa, izolacyjna, przydomowa) należy używać gatunków roślin rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;

15) przy projektowaniu należy uwzględnić istniejące warunki geotechniczne, przyrodnicze oraz ukształtowanie terenu;

16) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, objętych ochroną.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i tereny chronione, zgodnie z przepisami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) w trakcie prowadzenia robót ziemnych, w przypadku natrafienia na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, jak również 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 Łosino oraz obsługi komunikacyjnej w obszarze planu miejscowego przewiduje się obsługę obszaru objętego planem miejscowym z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz poprzez drogi znajdujące się poza jego obszarem, ustalone w planie miejscowym wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa, 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 Łosino przewiduje się budowę sieci,

b) sieć wodociągową prowadzić w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową;

2) system odprowadzania i oczyszczania ścieków:

a) dla zapewnienia sprawnego funkcjonowania systemu odprowadzenia ścieków w miejscowości Łosino, w tym odprowadzającego ścieki z obszaru objętego planem miejscowym, przewiduje się budowę sieci,

b) ustala się układ mieszany, grawitacyjno-tłoczny kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej,

c) sieć kanalizacji sanitarnej prowadzić w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową;

3) system odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, części terenu lub terenie z zastosowaniem retencjonowania,

b) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej,

c) odbiornikami podczyszczonych wód opadowych i roztopowych będą zbiorniki wodne oraz grunt,

d) w przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej w terenach należy prowadzić ją w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową,

e) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do gminnego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, po zastosowaniu rozwiązań opóźniających ich spływ,

f) przed odprowadzeniem do odbiornika wody podczyścić w stopniu wymaganym przepisami;

4) system zaopatrzenia w gaz:

a) dla zaopatrzenia miejscowości Łosino, w tym odbiorców w obszarze objętym planem miejscowym, w gaz ziemny, przewiduje się możliwość budowy sieci gazowej odpowiednio średniego, niskiego ciśnienia, z uwzględnieniem stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) sieć gazową należy prowadzić w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza pasami drogowymi, 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) przyjmuje się zasadę lokalizowania sieci elektroenergetycznych, w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią. Dopuszcza się przebieg trasy w innych terenach tylko 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) sieć telekomunikacyjną prowadzić w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza pasami drogowymi, 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:

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 terenów.

§ 13. Ustala się podział obszaru objętego planem miejscowym na 3 tereny, w tym 1 teren komunikacji, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zieleni są następujące:

1) teren **MNW-MNB** /4,01 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- zabudowa mieszkaniowa w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym na wydzielonych działkach,
- dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalny front działki – 25 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90°,
- zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
- minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,

c) warunki podziału nieruchomości:

- minimalny front działki – 25 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90°,
- zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 800 m^2,

d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 15 m od zachodniej granicy terenu, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,60, minimalnie 0,09,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm powyżej poziomu terenu przy budynku,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55° i pokryciu dachowym w odcieniach brązu i czerwieni,
- dachy budynków mieszkalnych symetryczne,
- zabudowa na działce 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 pkt 2,

g) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić sąsiedztwo terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonego jako W.2MN/U w planie miejscowym wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa, przyległego do wschodniej granicy terenu, poza obszarem objętym planem miejscowym,

h) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR od drogi dojazdowej oznaczonej jako W.028KD w planie miejscowym wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa, poza obszarem objętym planem miejscowym,
- dopuszcza się możliwość obsługi poprzez drogi wewnętrzne, w tym w połączeniu z drogami wewnętrznymi na terenie W.2MN/U, w przypadku ich wyznaczenia z drogi W.02KL (ul. Piękna), zgodnie z planem miejscowym wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa, poza obszarem objętym planem miejscowym,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,

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;

2) teren **ZP** /0,92 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zieleni urządzonej,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i obiekty służące wypoczynkowi i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- z uwagi na przeznaczenie terenu - nie określa się,

c) warunki podziału nieruchomości:

- nie określa się,

d) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od zachodniej granicy terenu, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 2% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – do 0,02,

- wysokość zabudowy – 1 kondygnacja i równocześnie maksymalnie do 6,00 m,

- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,

- dach budynku o kącie nachylenia do 35°,

e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- obowiązują zasady zawarte w § 5,

- zieleń parkowa - zróżnicowana gatunkowo i strukturalnie, dostosowana do warunków siedliska,

f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,

g) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

h) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR i drogi dojazdowej, przyległej do południowej granicy terenu, oznaczonej jako W.028KD w planie miejscowym wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa, poza obszarem objętym planem miejscowym,

i) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

j) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

k) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenu **KR** /0,08 ha/, są następujące:

1) przeznaczenie terenu:

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jak na rysunku planu miejscowego,

b) dopuszcza się budowę sieci i obiektów inżynieryjnych;

3) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%;

4) inne ustalenia:

- nie ustala się.

§ 16. Traci moc uchwała Nr V/56/2007 Rady Gminy Kobylnica z dnia 26 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 102, poz. 1646 z dnia 28 maja 2007 r., w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kobylnicy.

§ 18. 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

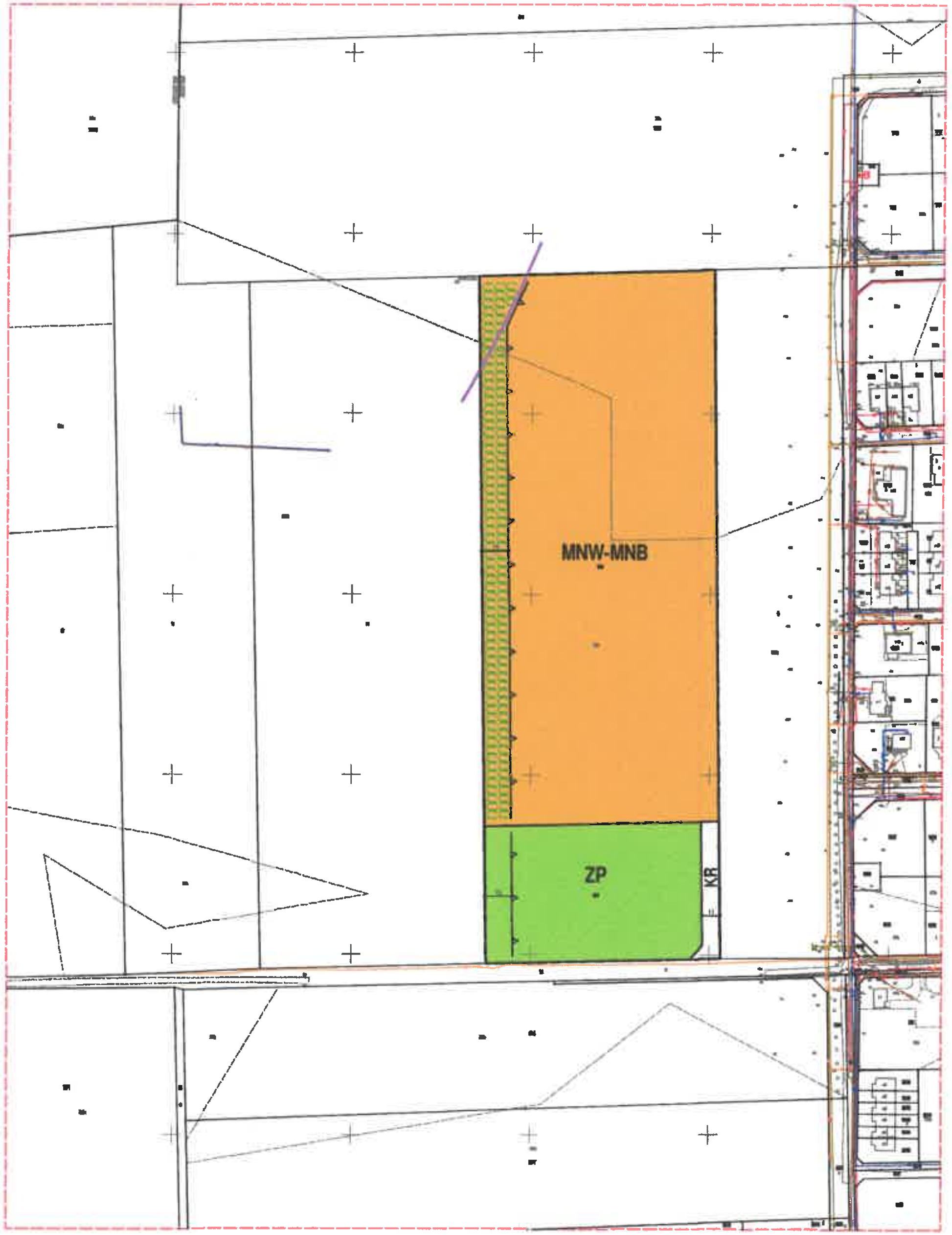
Projekt uchwały ..... pod względem formalno-prawnym nie budzi zastrzeżeń
OPINIA PRAWNA
RADCA PRAWNY
Anna Roliga

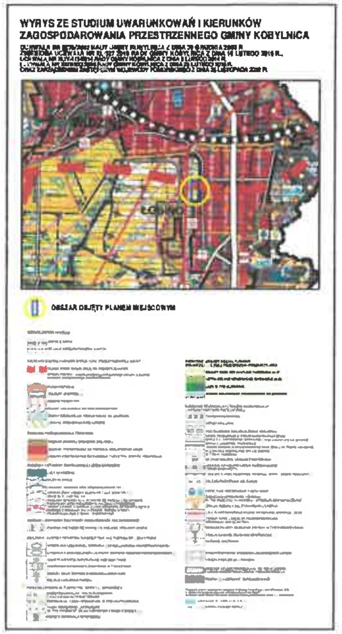
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .... Rady Miejskiej w Kobylnicy z dnia .... r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŁOSINO ZACHÓD"

SKALA 1:1000

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniona przez Starostę Słupskiego P.2212.2019, 02.12.2024





OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB BLIŹNIACZEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZIELEŃ IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWA
- STREFA 700m OD ISTNIEJĄCYCH ELEKTROWNI WIATROWYCH

BURMISTRZ KOBYLNICY UL. GŁÓWNA 20, KOBYLNICA	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŁOSINO ZACHÓD"	
	1:1000
STRADA Biuro Projektowe	2025

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Kobylnicy

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Łosino Zachód", 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 Miejska w Kobylnicy stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łosino Zachód" nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kobylnicy

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik3.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="2025-11-26T13:38:07Z" 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.Losino.Zachod.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.Losino.Zachod.APP/20251126T000000</gml:identifier>
      <app:idIIP>
        <app:Identyfikator>
          <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6743/221206-MPZP</app:przestrzenNazw>
          <app:lokalnyId>MPZP.Losino.Zachod.APP</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 "Łosino Zachód"</app:tytul>
      <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:obowiazujeOd>2025-11-26</app:obowiazujeOd>
      <app:status xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/adoption"
xlink:title="w trakcie przyjmowania" />
      <app:mapaPodkladowa>
        <app:MapaPodkladowa>
          <app:data>2024-12-02</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>6032198.08999999 6435006.349999865 6032195.109999991
6434875.389999864 6032271.409999992 6434874.349999863 6032576.409999991 6434870.199999864
6032580.039999991 6435001.649999864 6032274.399999992 6435005.409999864 6032198.08999999
6435006.349999865</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/II.29.2024.DOK" />
        <app:dokumentUchwalajacy
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6743/221
206-MPZP/MPZP.Losino.Zachod.DOK" />
        <app:rysunek
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/P
L.ZIPPZP.6743/221206-MPZP/MPZP.Losino.Zachod.RYS/20251126T000000" />
      </app:AktPlanowaniaPrzestrzennego>
    </wfs:member>
    <wfs:member>
      <app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.6743_221206-MPZP_II.29.2024.DOK">
        <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowaniepr
zestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6743/221206-MPZP/II.29.2024.DOK</gml:identifier>
        <app:idIIP>
          <app:Identyfikator>
            <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6743/221206-MPZP</app:przestrzenNazw>
            <app:lokalnyId>II.29.2024.DOK</app:lokalnyId>
          </app:Identyfikator>
        </app:idIIP>
        <app:tytul>Uchwała Nr II/29/2024 Rady Gminy Kobylnica z dnia 23 maja 2024r. w sprawie
przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łosino z
fragmentem Zajączkowa dla obszaru obejmującego działkę nr 13 obręb Łosino</app:tytul>
        <app:organUstanawiajacy>Rada Gminy Kobylnica</app:organUstanawiajacy>
        <app:data>
          <gmd:CI_Date>
            <gmd:date>
              <gco:Date>2024-05-23</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:dataWejsciaWZycie>2024-05-23</app:dataWejsciaWZycie>
        <app:przystapienie
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP
.6743/221206-MPZP/II.29.2024.APP" />
        <app:przystapienie
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP
.6743/221206-MPZP/MPZP.Losino.Zachod.APP" />
      </app:DokumentFormalny>
    </wfs:member>
    <wfs:member>
      <app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.6743_221206-MPZP_MPZP.Losino.Zachod.DOK">
        <gml:identifier
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowaniepr
zestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.6743/221206-
MPZP/MPZP.Losino.Zachod.DOK</gml:identifier>
```

```
        <app:idIIP>
          <app:Identyfikator>
            <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6743/221206-MPZP</app:przestrzenNazw>
            <app:lokalnyId>MPZP.Losino.Zachod.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 "Łosino Zachód"</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.Losino.Zachod.APP" />
      </app:DokumentFormalny>
    </wfs:member>
    <wfs:member>
      <app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.6743_221206-
MPZP_MPZP.Losino.Zachod.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.Losino.Zachod.RYS/20251126T000000</gml:identifier>
        <app:idIIP>
          <app:Identyfikator>
            <app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.6743/221206-MPZP</app:przestrzenNazw>
            <app:lokalnyId>MPZP.Losino.Zachod.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 "Łosino Zachód"</app:tytul>
        <app:lacze>http://pliki.kobylnica.eu/mpzp/MPZP_Losino_Zachod.tif</app:lacze>
        <app:legenda>http://pliki.kobylnica.eu/mpzp/Legenda_MPZP_Losino_Zachod.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.Losino.Zachod.APP/20251126T000000" />
      </app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego>
    </wfs:member>
</wfs:FeatureCollection>
```

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łosino Zachód" jest realizacją uchwały Nr II/29/2024 Rady Gminy Kobylnica z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa dla obszaru obejmującego działkę nr 13 obręb Łosino.

Celem planu miejscowego dla obszaru położonego w Łosinie, jest zmiana ustaleń ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr V/56/2007 Rady Gminy Kobylnica z dnia 26 stycznia 2007 r., związana z potrzebą korekty zasad zagospodarowania i przeznaczenia części terenu W.56R.

Obszar objęty planem miejscowym, o powierzchni 5,01 ha, obejmujący zachodni fragment wsi Łosino, położony jest na działkach nr 13/1 i 13/2 (poprzednio działka nr 13) obręb Łosino i przylega do działki nr 20, stanowiącej przedłużenie ulicy Ku Słońcu.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica znajduje się w Strefie „Wschód" – zrównoważonego rozwoju gospodarczego, w Podstrefie „Wschód A" – wielofunkcyjnej, w paśmie rozwoju, w którym umożliwia się rozszerzenie funkcji mieszkaniowej, a także rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, wraz z odpowiednim kształtowaniem zieleni.

Ustalenia planu miejscowego zmieniają przeznaczenie terenu, dla którego w obowiązującym planie miejscowym, przewidywano teren rolniczy.

W nawiązaniu do zagospodarowania terenów w sąsiedztwie, zakłada się rozwój funkcji mieszkaniowej i wprowadzenie terenu zieleni urządzonej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łosino Zachód" sporządzono zgodnie z procedurą wynikającą z zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 wsi Łosino z fragmentem Zajączkowa 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, jak również zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica w zakresie niezbędnym do realizacji zespołu elektrowni wiatrowych w obrębach geodezyjnych Sierakowo, Kończewo, Zajączkowo, Łosino, Widzino i Kobylnica w otoczeniu projektu planu, z uwagi na lokalizację elektrowni wiatrowych.

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.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łosino Zachód" wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyły się w dniach od 28 października 2025 r. do 28 listopada 2025 r. W ramach konsultacji, w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Kobylnicy, w dniu

6 listopada 2025 r. od godziny 15.30 do godziny 17.00, odbył się dyżur projektanta, a także w dniu 19 listopada 2025 r. od godziny 15.30, zostało zorganizowane spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego.

Do ustaleń projektu planu miejscowego w ww. terminie konsultacji nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 i zabudowy, 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.:

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)zmieniając przeznaczenie gruntu rolnego klasy IV na powierzchni 5,0090 ha (RIVa);

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 stanowi rozszerzenie terenu zabudowy, od strony wschodniej. Pomiędzy wschodnią granicą obszaru planu a napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV, przewidywany jest przebieg drogi krajowej.

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 ustalenie drogi wewnętrznej oraz wskazanie możliwości lokalizacji dróg wewnętrznych i ciągów pieszych w terenach;

4)obszar, dla którego został sporządzony projekt planu, położony w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym z dopuszczeniem zabudowy usługowej, a także terenów rolniczych i przylega do terenu komunikacyjnego. W projekcie planu przewiduje się nawiązanie do istniejącej i planowanej 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 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.

STARSZY INSPEKTOR
ds. planowania
przestrzennego i budownictwa
Iwona Mieczkowska

KIEROWNIK
Referatu Budownictwa [illegible]
[illegible]
Elżbieta [illegible]ska