

**Projekt**

z dnia 21 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Kobylnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr IV/47/2024 Rady Gminy Kobylnica z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kobylnica, Rada Miejska w Kobylnicy uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się plan ogólny Gminy Kobylnica, zwany dalej „planem ogólnym”.

2. Plan ogólny obejmuje obszar Gminy Kobylnica w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 – plan ogólny Gminy Kobylnica w postaci danych przestrzennych zapisanych w pliku GML.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kobylnicy.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kobylnicy

**Janusz Kaszowski**

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Kobylnicy

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik1.pdf

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Miejskiej w Kobylnicy w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Kobylnica

Podstawę prawną podjęcia uchwały stanowi art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym rada gminy uchwała plan ogólny gminy, będący aktem prawa miejscowego. Plan ogólny zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i stanowi obowiązkowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej gminy oraz podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Prace planistyczne podjęto na podstawie uchwały Nr IV/47/2024 Rady Gminy Kobylnica z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kobylnica. Projekt opracowano zgodnie z przepisami u.p.z.p. oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

#### 1. Cel i zakres planu

Plan Ogólny Gminy Kobylnica wyznacza ramy polityki przestrzennej dla całego obszaru gminy. Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte ustalone decyzją ministra właściwego do spraw obrony narodowej, które podlegałyby wyłączeniu z granic planu. Dokument określa strefy planistyczne wraz z ich profilami funkcjonalnymi oraz parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu, a także obszar uzupełnienia zabudowy. Ze względu na intensywność i stopień zwartości zabudowy nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej. Nie wyznaczono również obszaru dostępności infrastruktury społecznej.

Plan ogólny nie określa docelowego przeznaczenia poszczególnych terenów. Wskazuje katalog możliwych przeznaczeń, które będą uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy, zgodnie z wymogiem ich zgodności z planem ogólnym.

#### 2. Wyznaczenie stref planistycznych

Strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o 101 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących według stanu na 31 grudnia 2025 r. około 8 854,25 ha, tj. około 36,77% powierzchni gminy, a także o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylnica, Strategię Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Gminy Kobylnica na lata 2026-2035, analizy funkcjonalno-przestrzenne, krajobrazowe i widokowe, istniejący stan zagospodarowania oraz wnioski złożone do planu w zakresie delegacji ustawowej.

Na obszarach objętych planami miejscowymi przyjęto zasadę kontynuacji ustalonych funkcji, a na terenach bez planów miejscowych - kontynuacji polityki przestrzennej wynikającej ze Studium, z uwzględnieniem obszaru uzupełnienia zabudowy i uwarunkowań określonych w art. 13b u.p.z.p. Wprowadzono następujące strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), usługową (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczą (SP), produkcji rolniczej (SR), infrastrukturalną (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC), górnictwa (SG), otwartą (SO) oraz komunikacyjną (SK).

#### 3. Bilans zapotrzebowania i chłonności

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. oraz § 3 rozporządzenia wykonawczego obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) i chłonność terenów niezabudowanych. Do obliczeń przyjęto  $M20 = 17\,632$  osoby,  $PUM0 = 501\,459\text{ m}^2$  oraz  $P20 = 49,9\text{ m}^2$ , zgodnie z danymi GUS za 2023 r. i prognozą na 2043 r.

–ZAP = 7 582 osoby (100% zapotrzebowania);

–130% wartości zapotrzebowania = 9 857 osób;

–łączna chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie = 12 806 osób, w tym: SW - 2 475 osób, SJ - 9 725 osób i SZ - 606 osób.

Łączna chłonność stanowi około 168,9% obliczonego zapotrzebowania i przekracza jego wartość graniczną 130%. W konsekwencji, zgodnie z art. 13d ust. 3 u.p.z.p., strefy z funkcją mieszkaniową wyznaczono na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1 u.p.z.p., w szczególności na terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych, w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, bez wyznaczania dodatkowych stref mieszkaniowych na pozostałych obszarach gminy.

#### **4. Obszar uzupełnienia zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej**

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., na podstawie zgrupowań budynków z bazy BDOT10k. Powierzchnia obszaru wyznaczonego algorytmicznie wyniosła 639,25 ha, a dopuszczalne maksymalne powiększenie - 145,49 ha, co dawało maksymalny zasięg 784,74 ha. Po uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych, obowiązujących planów miejscowych oraz rezerw terenowych dla układu komunikacyjnego ostatecznie wyznaczono OUZ o powierzchni około 608,98 ha.

Wyznaczenie OUZ pozwala skoncentrować możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach powiązanych z istniejącą strukturą osadniczą i ograniczyć rozpraszanie zabudowy. W Planie Ogólnym Gminy Kobylnica nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej, ponieważ istniejąca zabudowa nie spełnia przesłanek intensywności i zwartości właściwych dla takiego obszaru.

#### **5. Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego**

W projekcie planu uwzględniono uwarunkowania wskazane w art. 13b u.p.z.p., w tym w szczególności:

- politykę przestrzenną określoną w Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Gminy Kobylnica na lata 2026-2035, przyjętej uchwałą Nr XXX/258/2026 Rady Miejskiej w Kobylnicy z dnia 19 marca 2026 r., oraz ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego;

- formy ochrony przyrody: obszary Natura 2000 Dolina Wieprzy i Studnicy PLH220038, Dolina Słupi PLH220052 i Dolina Słupi PLB220002, Park Krajobrazowy Dolina Słupi, 11 użytków ekologicznych i 26 pomników przyrody;

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią w dolinach Słupi i Wieprzy, grunty zmeliorowane oraz ujęcia wód podziemnych, w tym strefę ochrony bezpośredniej ujęcia w Swochowie;

- tereny i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin, potrzebę rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, ochronę gruntów rolnych klas II-III oraz lasów i gruntów zadrzewionych;

- ochronę dziedzictwa kulturowego, obejmującego 410 zabytków nieruchomych i 354 zabytki archeologiczne, w szczególności historyczne układy ruralistyczne, zespoły dworsko-parkowe, kościoły i cmentarze;

- tereny zamknięte związane z liniami kolejowymi nr 202 i 405, ograniczenia wynikające z funkcjonowania bazy systemu obrony przeciwrakietowej w Redzikowie, trasy lotnictwa wojskowego MRT 84 oraz powierzchni ograniczających przeszkody lotniska Krępa koło Słupska;

- istniejącą i planowaną infrastrukturę społeczną, transportową i techniczną, w tym drogi i linie kolejowe, linie elektroenergetyczne 400 kV, gazociągi wysokiego ciśnienia oraz zespoły elektrowni wiatrowych;

- rekomendacje Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego dla krajobrazu priorytetowego Dolina rzeki Słupi na południe od Słupska (kod 22-313.43-46), realizowane przez ochronę doliny, korytarzy ekologicznych i terenów otwartych, w szczególności w strefie SO;

- obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji, w tym centra miejscowości wiejskich, otoczenie linii i przystanków kolejowych oraz zabudowę po byłych państwowych gospodarstwach rolnych.

Na obszarze gminy nie zidentyfikowano osuwisk, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarów uzdrowiskowych, pomników zagłady, obszarów ograniczonego użytkowania ustanowionych na podstawie art. 135 Prawa ochrony środowiska, formalnie wyznaczonych obszarów zdegradowanych i rewitalizacji, obszarów cichych, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej ani pasa nadbrzeżnego.

## **6. Procedura planistyczna**

Projekt planu ogólnego sporządzono w trybie określonym w art. 13i u.p.z.p. Po etapie opiniowania i uzgodnień przeprowadzono konsultacje społeczne w terminie od 21 lipca do 20 sierpnia 2026 r., w formie zbierania uwag, dyżurów projektanta oraz spotkania otwartego. Przed przedstawieniem Radzie Gminy projektu aktu planowania przestrzennego opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Do projektu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

## **7. Skutki finansowe i podsumowanie**

Realizacja ustaleń planu ogólnego nie powoduje bezpośrednich obciążeń budżetu Gminy z tytułu wykupu nieruchomości lub budowy infrastruktury; zadania te będą wynikały z aktów wykonawczych i konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Uchwalenie Planu Ogólnego Gminy Kobylnica jest niezbędne dla zapewnienia ciągłości i racjonalności polityki przestrzennej, ochrony ładu przestrzennego oraz spełnienia obowiązku ustawowego wynikającego z nowelizacji u.p.z.p. z dnia 7 lipca 2023 r. Przyjęte rozwiązania uwzględniają przepisy ustawy i aktów wykonawczych, dokumenty strategiczne gminy i województwa oraz lokalne uwarunkowania środowiskowe, krajobrazowe, kulturowe, infrastrukturalne i gospodarcze. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.