



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 21 grudnia 2015 r.

Poz. 4403

UCHWAŁA NR XX/156/2015 RADY GMINY KOBYLNICA

z dnia 19 listopada 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny przy ulicach Źródlanej i Kalinowej w Kobylnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm. w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434)

Rada Gminy Kobylnica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stosownie do uchwały Nr XLVI/442/2014 Rady Gminy Kobylnica z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny przy ulicach Źródlanej i Kalinowej w Kobylnicy, 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. i Nr XLIV/413/2014 z dnia 6 lutego 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny przy ulicach Źródlanej i Kalinowej w Kobylnicy, zwany dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Celem planu miejscowego dla obszaru, obejmującego tereny położone we wsi Kobylnica przy ulicy Źródlanej i Kalinowej, jest zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” (uchwała Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r.) dla fragmentu terenu SW.35MN oraz terenów SW.60UP, SW.61UP, SW.62UP i SW.63Z oraz SW.065KD i SW.066KD, a także miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylnica dla terenu górniczego „Kobylnica” – działki nr ew. 851 i 852/2 we wsi Kobylnica (uchwała Nr XXXVI/443/2002 Rady Gminy Kobylnica z dnia 28 maja 2002 r.).

§ 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) numery porządkowe terenów i symbole literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczające następujące przeznaczenie terenu:
 - a) UM – teren zabudowy usługowo-mieszaniowej,
 - b) E – teren zaopatrzenia w energię elektryczną,

- c) KZ – teren drogi zbiorczej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV.

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.

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

- 1) w obszarze objętym planem miejscowym, o łącznej powierzchni 13,23 ha, położonym w miejscowości Kobylnica, znajdującym się zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylnica w Strefie „Północ” – wielofunkcyjnego intensywnego rozwoju w paśmie korytarza transportowego Szczecin - Gdańsk, w tym w obszarze podmiejskim, umożliwia się rozwój funkcji usługowej, mieszkaniowej, rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, jak w niniejszych ustaleniach;
- 2) przez obszar objęty planem miejscowym zapewnia się powiązania siecią wysokich napięć;
- 3) w obszarze objętym planem miejscowym:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) zabudowa mieszkaniowa planowana jest w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - a) dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
 - b) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - c) zabudowę należy harmonizować w granicach działki, z uwzględnieniem otoczenia, 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 budynków mieszkalnych strome,
 - c) poziom posadowienia parteru do 50 cm, w uzasadnionych przypadkach, związanych z ukształtowaniem terenu, dopuszcza się zwiększenie do 75 cm;
- 5) w obszarze objętym planem wyklucza się ogrodzenia pełne, ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) wolnostojące znaki informacyjno-plastyczne i reklamy, o powierzchni nie większej niż 3 m², sytuować wzdłuż dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów 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 wtórnych związanych z wydzieleniami pod drogi oraz pasy i urządzenia techniczne/.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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 nie dopuszczenia 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;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce może odbywać się tylko w sposób niezakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich, ze spełnieniem odpowiednich wymogów, w tym warunku dotyczącego retencjonowania wód opadowych i roztopowych z terenu przewidzianego do zainwestowania, wynikających z przepisów szczególnych;
- 5) zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno odbywać się zgodnie z zasadą racjonalnego wykorzystania terenu, oznaczającą w szczególności zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchniami: zabudowy i biologicznie czynną, jak w ustaleniach szczegółowych;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 7) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- 8) 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 warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji;
- 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) wyznacza się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV dla ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, o szerokości po 14,5 m od skrajnych przewodów linii, jak na rysunku planu miejscowego, w której:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę;

- 13) na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej wyznacza się ciąg zieleni izolacyjno-krajobrazowej, jak na rysunku planu. W ciągu zieleni izolacyjno-krajobrazowej dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wjazdu na teren;
- 14) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w miarę możliwości terenowych, należy wprowadzać zieleń;
- 15) do kształtowania terenów zielonych (zieleni izolacyjna, parkowa, przydomowa) należy używać gatunków roślin rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 16) przy projektowaniu należy uwzględnić istniejące warunki geotechniczne, przyrodnicze oraz ukształtowanie terenu;
- 17) 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. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i tereny chronione, zgodnie z przepisami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. 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 obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 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 ustala się następujący teren komunikacyjny: teren drogi zbiorczej 01KZ, a także dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i ciągów pieszych;
- 2) w granicach działek zapewnić miejsca postojowe dla stałych i okresowych użytkowników, w ilości jak wskazano w ustaleniach szczegółowych;
- 3) przy projektowaniu dróg rozważyć należy, w zależności od potrzeb i możliwości terenowych, urządzenie zatok postojowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) działki nowowydzielane pod drogi wewnętrzne do jednej działki powinny posiadać minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, do dwóch lub więcej działek – 8 m, zakończone placem nawrotnym zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi;
- 6) przedstawiona w planie miejscowym kategoria i klasa dróg nie wyklucza możliwości dokonania zmian ich klasyfikacji w uzasadnionych okolicznościach, w tym dopuszcza się możliwość zaliczenia dróg wewnętrznych do dróg gminnych.

§ 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 wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz możliwość przebudowy, rozbudowy sieci, powiązanej z siecią miejską Słupska,
 - b) sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący 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 wykorzystanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz możliwość przebudowy, rozbudowy sieci,

- b) ustala się układ mieszany, grawitacyjno-tłoczny kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do miejskiego systemu kanalizacji, spójnego z mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią w Słupsku,
 - c) sieć kanalizacji sanitarnej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący z zabudową;
- 3) system odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych:
- a) zapewnia się odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych w obszarze objętym planem miejscowym poprzez otwarty i zamknięty system odprowadzania wód opadowych i roztopowych w kierunku docelowego odbiornika,
 - b) wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, części terenu lub terenie z zastosowaniem retencjonowania,
 - 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 drogach, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący z zabudową,
 - e) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, poza obszarem objętym planem miejscowym, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającym systemem, po zastosowaniu rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych do systemu,
 - f) 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 odpowiednio przebudowy, rozbudowy i wykorzystania istniejącej sieci gazowej średniego, niskiego ciśnienia, zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,
 - b) sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący z zabudową;
- 5) system zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) planuje się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i technologicznych z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, w przypadku jej realizacji w miejscowości Kobylnica;
- 6) system unieszkodliwiania odpadów stałych:
- a) odpady komunalne segregować i gromadzić w szczelnych pojemnikach, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne, należy odpowiednio gromadzić i przechowywać, a następnie przekazywać do miejsc, w których mogą być poddane odzyskowi lub unieszkodliwianiu. Wytwórca odpadów, stosownie do ilości wytwarzanych odpadów i ich klasyfikacji, obowiązany jest do uzyskania odpowiednich pozwoleń i decyzji organów ochrony środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) 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. Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z odnawialnych źródeł,
 - 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,
 - c) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych oraz przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe, zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

- d) ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV dla ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, obejmującej pas terenu o szerokości po 14,5 m od skrajnych przewodów linii, w których obowiązują zasady zgodnie z § 5 pkt 11 i 12,
- e) w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką oraz ograniczenia zabudowy i wykorzystania terenu na cele składowe, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- f) w przypadku zbliżenia i skrzyżowania napowietrznej linii elektroenergetycznej z drogami i zabudową należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapewniające warunki bezpieczeństwa dla obiektów i ludzi, w zależności od napięcia linii i rodzaju obiektów /uziemięcie słupów, obostrzenie linii, zapewnienie wymaganej odległości pionowej na skrzyżowaniach z drogami i zabudową/ zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- g) ustala się lokalizację linii nn 0,4 kV oświetlenia zewnętrznego, o parametrach odpowiednich do kategorii i klasy drogi, w liniach rozgraniczających dróg, poza koroną drogi,
- h) przyjmuje się zasadę lokalizowania linii elektroenergetycznych nn i SN, w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią. Dopuszcza się przebieg trasy w innych terenach tylko w sposób nie kolidujący z zabudową,
- i) sieci elektroenergetyczne i oświetlenie należy projektować w sposób umożliwiający szybkie przystosowanie do potrzeb obrony cywilnej;

8) system łączności:

- a) ustala się wyposażenie całego obszaru planu miejscowego w infrastrukturę telekomunikacyjną,
- b) przyjmuje się jako zasadę lokalizowanie skanalizowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się przebieg trasy w innych terenach tylko w sposób nie kolidujący z zabudową.

2. Do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp dla zarządzającego siecią.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w terenach, w tym na wydzielonych działkach.

4. Realizacja zabudowy na poszczególnych terenach i działkach powinna być poprzedzona rozwojem infrastruktury technicznej.

§ 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. Na obszarze objętym planem miejscowym należy uwzględnić ograniczenia w zakresie obronności związane z zapewnieniem funkcjonowania bazy obrony przeciwrakietowej w Redzikowie dotyczące w szczególności użytkowania terenów i przestrzeni powietrznej:

- 1) ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych: w odległości od 1600 m do 35000 m od punktu o współrzędnych 54° 28' 48,158"N oraz 17° 06' 04,719"E i wysokości 65 m nad poziomem morza żadna konstrukcja nie może przekroczyć wysokości zdefiniowanej przez powierzchnię boczną stożka, który kieruje się ku górze pod kątem 1,5° do płaszczyzny horyzontu. Wierzchołek stożka leży na wysokości 15,24 m nad poziomem gruntu w punkcie o współrzędnych 54° 28' 48,158"N oraz 17° 06' 04,719"E;
- 2) 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 o współrzędnych 54° 28' 46,354"N oraz 17° 06' 38,046"E.

§ 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 poszczególnych terenów.

§ 13. Ustala się podział obszaru objętego planem miejscowym na 4 tereny, w tym 1 teren komunikacyjny, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów od 1 do 3 są następujące:

1) teren **1UM** /0,30 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- funkcja mieszkaniowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 900 m²,
- minimalny front działki – 20 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie więcej niż $\pm 10^\circ$,
- zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od północnej granicy terenu - ulicy Źródlanej, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,80, minimalnie 0,10,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 45% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°,
- pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 3 lit. c,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.011KL /ul. Źródłana/ oraz SW.031KD,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) 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,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a, b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

2) teren **2UM** /12,88 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich,
- funkcja mieszkaniowa w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące sportowi i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów,
- dopuszcza się włączenie niewykorzystanych fragmentów do terenu drogi przyległej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 700 m²,
- minimalny front działki – 20 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie więcej niż $\pm 10^\circ$,
- zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek z dróg publicznych – bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 10 m od drogi 01KZ i północnej granicy terenu - ulicy Kalinowej, 10 m od wschodniej i zachodniej granicy terenu oraz 6 m od południowej granicy planu, jak na rysunku planu miejscowego, a także 5 m od dróg wewnętrznych,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,8, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, z zastrzeżeniem lit. f tiret drugie,
- poziom posadowienia parteru – do 50 cm, z zastrzeżeniem § 3 pkt 3 lit. d,
- dachy budynków mieszkalnych strome, o kącie nachylenia 25°-55° i pokryciu dachowym – dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, w odcieniach brązu i czerwieni,
- dachy budynków usługowych o kącie nachylenia do 35°,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- urządzić zielen izolacyjno-krajobrazową w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy od zachodniej granicy terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 13,
- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- należy stosować odpowiednie zabezpieczenia dla zabudowy zlokalizowanej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV i w strefie ochronnej od tej linii, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych, ponadto dla części terenu, obejmującego wyrejestrowaną kopalnię kruszywa naturalnego (udokumentowane złożo „Kobylnica III” o zasobach geologicznych bilansowych wynoszących 128 tys. ton według stanu na dzień 31.12.2013 r.) – również hydrogeologicznych, a także badań nośności gruntu z uwzględnieniem rodzaju i stanu gruntu,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę oraz obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką i wykorzystania terenu na cele składowe oraz zabudowy z wyjątkiem budynków o charakterze gospodarczym, garażowym i magazynowym, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości ograniczonej do 4 m, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi zbiorczej 01KZ oraz z dróg w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.05KZ /ul. Kalinowa/ i SW.06KZ /ul. Wierzbowa/, SW.07KZ /ul. Jaśminowa/ oraz SW.067KD, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne, po ustaleniu z zarządcą drogi lokalizacji zjazdów,

- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 3 lit. a-f, z zastrzeżeniem § 5 pkt 4,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w § 9 ust.1 pkt 6 lit. a, b,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

3) teren **3E** /0,01 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zaopatrzenia w energię elektryczną /stacja transformatorowa/,
- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się włączenie powierzchni niewykorzystanej pod stację transformatorową do terenu przyległego,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- nie ustala się,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- należy stosować odpowiednie zabezpieczenia dla zabudowy zlokalizowanej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV i w strefie ochronnej od tej linii, zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, jak na rysunku planu miejscowego, wyklucza się sposób użytkowania terenu wiążący się z pobytem ludzi powyżej 8 godzin na dobę oraz obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- w pasie terenu: pod linią oraz w odległości 6 m na zewnątrz od skrajnych przewodów napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obowiązuje zakaz trwałych nasadzeń zielenią wysoką i wykorzystania terenu na cele składowe oraz zabudowy z wyjątkiem obiektów budowlanych, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości ograniczonej do 4 m, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do terenu,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- nie ustala się,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- teren przeznaczony na cel publiczny.

§ 15. Ustalenia dla terenu komunikacyjnego, oznaczonego jako **01KZ** /0,04 ha/:

1) przeznaczenie terenu:

a) fragment drogi zbiorczej, stanowiący integralną część drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SW.05KZ, zaliczonej do układu podstawowego,

b) dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanych pod drogę do terenu przyległego;

2) zasady zagospodarowania terenu:

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

b) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich, w tym zaliczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” do układu podstawowego;

3) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%;

4) inne ustalenia:

a) teren dla realizacji celów publicznych,

b) kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna.

§ 16. Traci moc uchwała Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe”, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1231 z dnia 7 lipca 2005 r. oraz uchwała Nr XXXVI/443/2002 Rady Gminy Kobylnica z dnia 28 maja 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylnica dla terenu górniczego „Kobylnica” – działki nr ew. 851 i 852/2 we wsi Kobylnica, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 49, poz. 1191 z dnia 22 maja 2002 r., w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylnica.

§ 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 Gminy

Leon Kiziukiewicz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/156/2015
Rady Gminy Kobylnica
z dnia 19 listopada 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny przy ulicach Źródlanej i Kalinowej w Kobylnicy

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny przy ulicach Źródlanej i Kalinowej w Kobylnicy, które odbyło się w dniach od 3 sierpnia 2015 r. do 31 sierpnia 2015 r. oraz w wyznaczonym terminie tj. do 14 września 2015 r., do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/156/2015

Rady Gminy Kobylnica

z dnia 19 listopada 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny przy ulicach Źródlanej i Kalinowej w Kobylnicy, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy rozstrzyga, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny przy ulicach Źródlanej i Kalinowej w Kobylnicy, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane sukcesywnie z budżetu gminy oraz innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, na podstawie uchwalanych rocznych planów inwestycyjnych Gminy Kobylnica.