



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 28 października 2022 r.

Poz. 3974

UCHWAŁA NR LIV/494/2022 RADY GMINY KOBYLNICA

z dnia 22 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska”

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 2022 r. poz. 559 ze zm.) 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 2022 r. poz. 503)

Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Stosownie do uchwały Nr XXXVIII/348/2021 Rady Gminy Kobylnica z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” dla obszaru obejmującego tereny SE.35U/Z, SE.39UM, SE.04KZ, SE.014KL i SE.036KD oraz części terenów SE.33UM, SE.36ZP, SE.37U, SE.40UM, SE.41RZW i SE.43UM, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska”, zwany dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Celem planu miejscowego dla obszaru, obejmującego tereny położone pomiędzy ulicami Wodną i Młyńską oraz Główną w Kobylnicy, jest zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” (uchwała Nr XXIX/345/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r.) dla terenów SE.35U/Z, SE.39UM, SE.04KZ, SE.014KL i SE.036KD oraz części terenów SE.33UM, SE.36ZP, SE.37U, SE.40UM, SE.41RZW i SE.43UM.

§ 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) U – teren zabudowy usługowej,
 - b) UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - c) ZP – teren zieleni parkowej,

- d) KD – teren drogi dojazdowej;
- 4) strefa ochrony archeologiczno-konserwatorskiej w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) w obszarze objętym planem miejscowym, o łącznej powierzchni 10,87 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, wraz z odpowiednim kształtowaniem i zachowaniem zieleni, jak w niniejszych ustaleniach;
- 2) w obszarze objętym planem miejscowym:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) 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,
 - c) zabudowa mieszkaniowa planowana jest w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak w ustaleniach szczegółowych,
 - d) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu miejscowego i w ustaleniach szczegółowych. Dla terenów, dla których nie wskazano nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązują przepisy szczególne,
 - e) zabudowę należy harmonizować w granicach działki i terenu, poprzez stosowanie spójnych rozwiązań architektonicznych, zbliżonych rozwiązań materiałowych, dążyć należy do estetyzacji krajobrazu m.in. przez dbałość o detal architektoniczny,
 - f) w sąsiedztwie zachodniej granicy terenów - od strony drogi (ul. Główna), położonej poza obszarem objętym planem miejscowym - należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania;
- 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 o kącie nachylenia do 55°;
- 4) w ustaleniach szczegółowych określono dopuszczalną wysokość zabudowy w metrach /zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie/ oraz w kondygnacjach /dotyczy kondygnacji nadziemnych/.

§ 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 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 wyznaczonego obszaru ochronnego 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) należy stosować odpowiednie zabezpieczenia w celu niedopuszczenia w trakcie prac budowlanych do awaryjnych wycieków substancji ropopochodnych ze sprzętu budowlanego i chemicznych, płynnych substancji budowlanych na terenie ich składowania i użycia;
- 4) należy dążyć do zachowania, ukształtowania powierzchni czynnych biologicznie o dużym stopniu naturalności wzdłuż krawędzi doliny rzeki Kamienicy /Kamieniec/;
- 5) 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;
- 6) należy realizować obiekty małej retencji, jak stawy, oczka wodne lub inne systemy retencjonowania;
- 7) realizacja inwestycji nie może spowodować zniszczenia oraz pogorszenia działania systemu melioracji wodnej szczegółowej. Dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego, pod warunkiem zachowania zrównoważonych stosunków wodnych w obszarze objętym planem miejscowym i w otoczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno odbywać się zgodnie z zasadą racjonalnego wykorzystania terenu, oznaczającą w szczególności zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchniami: zabudowy i biologicznie czynną, jak w ustaleniach szczególnych;
- 9) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 10) obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami;
- 11) 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;
- 12) w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 13) 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;
- 14) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w miarę możliwości terenowych, należy wprowadzać zieleń;
- 15) do kształtowania powierzchni zielonych (zieleń parkowa, izolacyjna, przydomowa) należy używać gatunków roślin rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 16) w miarę możliwości chronić zieleń wysoką, poprzez wkomponowanie jej w planowane zagospodarowanie terenów;

- 17) przy projektowaniu należy uwzględnić istniejące warunki geotechniczne, przyrodnicze oraz ukształtowanie terenu;
- 18) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, objętych ochroną.

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

- 1) dla części obszaru objętego planem miejscowym, położonej na działkach nr 941/27, 941/28, 941/30, 941/37, 941/38 i 941/39, w strefie ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków - stanowisko wyróżnione na rysunku planu miejscowego i oznaczone nr AZP 9-29/100 m.24, stanowiące ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza i nowożytności - w przypadku planowania prac ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności ustala się wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, w zakresie określonym przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w trakcie prowadzenia robót ziemnych na pozostałej części obszaru planu, tj. na terenach na których nie są ustanowione strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, 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 nie wskazano krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak dokumentu stanowiącego podstawę ich uwzględnienia.

§ 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 teren komunikacyjny - drogi dojazdowej 01KD, a także dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych w obrębie planu miejscowego, jak również przewiduje się obsługę obszaru objętego planem miejscowym poprzez drogi znajdujące się poza jego obszarem;
- 2) w przypadku realizacji inwestycji przeznaczonej pod zabudowę, która może wywołać znaczący wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 21, położonej w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, należy wyprzedzająco lub równoległe przebudować układ drogowy, zgodnie z warunkami zarządcy drogi, w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji;
- 3) 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;
- 4) przy projektowaniu dróg rozważyć należy, w zależności od potrzeb i możliwości terenowych, urządzenie zatok postojowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) w granicach działek zapewnić miejsca postojowe dla stałych i okresowych użytkowników, w ilości jak wskazano w ustaleniach szczegółowych;
- 6) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi.

§ 9.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) system zaopatrzenia w wodę:
 - a) dla zapewnienia dostawy wody odbiorcom w obszarze planu miejscowego i sprawnego funkcjonowania systemu zaopatrzenia w wodę miejscowości Kobylnica przewiduje się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy sieci,

- b) sieć wodociągową prowadzić w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową;
- 2) system odprowadzania i oczyszczania ścieków:
- a) dla zapewnienia sprawnego funkcjonowania systemu odprowadzenia ścieków w miejscowości Kobylnica, w tym odprowadzającego ścieki z obszaru objętego planem miejscowym, przewiduje się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy 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 terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący 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, umożliwiając budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
 - 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, rzeka Kamienica (Kamieniec) 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 terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową;
 - e) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód do 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 Kobylnica, w tym odbiorców w obszarze objętym planem miejscowym, w gaz ziemny, przewiduje się możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy 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 terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący 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;
- 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, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych oraz przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej na kablową, zgodnie z przepisami szczególnymi,

- d) w przypadku zbliżenia i skrzyżowania napowietrznej linii elektroenergetycznej z drogą 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/ zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- e) przyjmuje się lokalizowanie linii elektroenergetycznych nn i SN, w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową;
- f) 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) przyjmuje się lokalizowanie skanalizowanej sieci telekomunikacyjnej w pasach drogowych, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenie poza pasami drogowymi, w sposób niekolidujący z zabudową.

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

3. W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z planowaną zabudową - należy je odpowiednio przebudować.

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

5. 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. 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 poszczególnych terenów.

§ 13. Ustala się podział obszaru objętego planem miejscowym na 7 terenów, w tym 1 teren komunikacyjny, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów od 1 do 6 są następujące:

1) teren **1UM** /0,24 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, stanowiący integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.33UM,
- 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,
- zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
- minimalny front działki – nie określa się,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie określa się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni terenu,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,90, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni terenu,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- na działkach przyległych do drogi /ul. Główna/, położonej poza obszarem objętym planem miejscowym - należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

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

- obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 1-3 i 5-18,
- budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie terenu drogi krajowej nr 21, poza obszarem objętym planem miejscowym,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebiegi sieci wodociągowej i sanitarnej, sieci gazowej wraz ze strefami kontrolowanymi, sieci elektroenergetycznych wraz ze strefami ochronnymi, z możliwością ich przebudowy, a także wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej - zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi krajowej nr 21 (ul. Główna), w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, z istniejącego zjazdu na działce nr 622 do istniejącego zagospodarowania, a w przypadku nowego zainwestowania - na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 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 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

2) teren **2UM** /0,30 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, stanowiący kontynuację i integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.33UM,
- 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,
- zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce,
- dopuszcza się obiekty małej architektury,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 800 m², w tym łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego, oznaczonym w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.33UM,
- minimalny front działki – nie określa się,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżony do 90⁰,
- 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 drogi 01KD, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,90, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,

- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
 - poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
 - dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25°-55°,
 - zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
 - dopuszcza się zabudowę przy granicy działki, z wyjątkiem granicy z drogami,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 1-3 i 5-18,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,
- f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- nie ustala się,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z drogi 01KD oraz przyległej drogi (ul. Wodna), w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym,
 - 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 5,
 - 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,
- i) stawki procentowe:
- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,
- j) inne ustalenia:
- nie ustala się;
- 3) teren **3UM** /3,35 ha/
- a) przeznaczenie terenu:
- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, stanowiący kontynuację i integralną część terenów oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.33UM, SE.34UM, SE.43UM,
 - 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,
 - zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce,
 - dopuszcza się zieleń, w tym w użytkowaniu rolniczym, również na wyodrębnionych działkach,

- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów, w tym ciągu pieszego, rowerowego lub pieszo-rowerowego w kierunku terenu 4ZP oraz możliwość włączenia fragmentów powierzchni do terenu przyległej drogi 01KD,
- b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki – 800 m², w tym łącznie z powierzchnią w terenach poza obszarem planu miejscowego, oznaczonych w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.33UM, SE.34UM, SE.43UM,
 - minimalny front działki – nie określa się,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70^o do 110^o,
 - zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
 - w razie konieczności wydzielić działki pod drogi wewnętrzne lub ustanowić odpowiednie służebności drogowe dla obsługi komunikacyjnej terenu 4ZP i terenu oznaczonego w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.36ZP,
- c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od drogi 01KD, jak na rysunku planu miejscowego,
 - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy – maksymalnie 0,90, minimalnie 0,1,
 - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
 - wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
 - poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
 - dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25^o-55^o,
 - zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
 - na działkach przyległych do drogi /ul. Główna/, położonej poza obszarem objętym planem miejscowym - należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 1-3 i 5-18,
 - budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie terenu drogi krajowej nr 21, poza obszarem objętym planem miejscowym,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,
- f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebiegi sieci gazowej wraz ze strefami kontrolowanymi, sieci elektroenergetycznych wraz ze strefami ochronnymi, z możliwością ich przebudowy, a także wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej - zgodnie z przepisami szczególnymi,
- g) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna z drogi 01KD i przyległej drogi (ul. Wodna) oraz drogi krajowej nr 21 (ul. Główna), w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, z istniejących zjazdów na działkach nr 627/7 i 628 do istniejącego zagospodarowania, a w przypadku nowego zainwestowania - na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi,

- 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 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

4) teren **4ZP** /2,12 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zieleni parkowej, stanowiący kontynuację i integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.36ZP,
- zachowuje się istniejące powierzchnie leśne,
- dopuszcza się użytkowanie rolnicze części terenu,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ciągów pieszych, edukacyjnych, rowerowych lub pieszo-rowerowych, m.in. z terenu oznaczonego w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.37U w kierunku terenu oznaczonego w planie miejscowym „Kobylnica Centrum” jako 1U,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- z uwagi na przeznaczenie terenu - nie określa się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- teren reprezentacyjny, o wysokiej atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej, estetycznej i funkcjonalnej,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- obowiązują zasady zawarte w § 5,
- teren o dużym znaczeniu ekologicznym, istotny dla zachowania ciągłości korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Kamienicy (Kamieniec),
- zieleń parkowa - zróżnicowana gatunkowo i strukturalnie, o wysokiej wartości przyrodniczo-krajobrazowej, z uwzględnieniem istniejących naturalnych zadrzewień, dostosowana do warunków siedliska,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- obowiązują zasady zawarte w § 6 pkt 2,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić rzekę Kamienicę (Kamieniec) i występowanie gruntów organicznych na części terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna poprzez przyległe tereny, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

j) inne ustalenia:

- zapewnić dostęp do rzeki Kamienicy (Kamieniec),
- teren proponowany do włączenia w system zieleni publicznej;

5) teren **5UM** /3,78 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, stanowiący kontynuację i integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.40UM,
- 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,
- zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, placów i parkingów, dróg wewnętrznych, w tym ciągu pieszego, rowerowego lub pieszo-rowerowego w kierunku terenu 4ZP i przedłużenia drogi, znajdującej się na działce nr 941/39 (ul. Leśny Zakątek),

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
- minimalny front działki – 20 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80^o do 100^o,
- zapewniony dojazd do każdej z wydzielonych działek,
- w razie konieczności wydzielić działki pod drogi wewnętrzne lub ustanowić odpowiednie służebności drogowe dla obsługi komunikacyjnej terenów 4ZP i 6U oraz terenów oznaczonych w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.36ZP i SE.41RZW,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 45% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,90, minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 35% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i równocześnie maksymalnie do 10,00 m,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
- dachy budynków strome, o kącie nachylenia 25^o-55^o,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

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

- obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 1-3 i 5-18,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- obowiązują zasady zawarte w § 6,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebiegi sieci gazowej wraz ze strefami kontrolowanymi, sieci elektroenergetycznych wraz ze strefami ochronnymi, z możliwością ich przebudowy, a także wymogi w zakresie ochrony przeciwpożarowej - zgodnie z przepisami szczególnymi,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z przyległej drogi (ul. Młyńska), w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce 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 5,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

6) teren **6U** /0,22 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, stanowiący integralną część terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” jako SE.37U,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, w formie wbudowanej,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i obiekty sportowo-rekreacyjne,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, placów i parkingów, dróg wewnętrznych, w tym ciągu pieszego, rowerowego lub pieszo-rowerowego w kierunku terenu 4ZP i przedłużenia drogi, znajdującej się na działce nr 941/39 (ul. Leśny Zakątek),

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- wielkości powierzchni i szerokości frontu oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego projektowanych działek, z uwagi na przeznaczenie terenu – nie określa się,
- w razie konieczności wydzielić działki pod drogi wewnętrzne lub ustanowić odpowiednie służebności drogowe dla obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego w planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.36ZP,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 1,00,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – maksymalnie do 10,00 m,
- poziom posadowienia parteru – maksymalnie 50 cm,
- dachy budynków o kącie nachylenia 55°,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,

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

- obowiązują zasady zawarte w § 5 pkt 1-3 i 5-18,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- obowiązują zasady zawarte w § 6,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- nie ustala się,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna poprzez przyległe tereny,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż 1 miejsce 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 5,
- 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,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się.

§ 15. Ustalenia dla terenu komunikacyjnego, oznaczonego jako **01KD** /0,30 ha/:

1) przeznaczenie terenu:

- a) droga dojazdowa w formie sięgacza,
- b) dopuszcza się możliwość włączenia fragmentu niewykorzystanej powierzchni pod drogę do terenów przyległych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8,00 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- b) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich;

3) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%;

4) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- 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 Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 66, poz. 1231 z dnia 7 lipca 2005 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 LIV/494/2022
Rady Gminy Kobylnica
z dnia 22 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska”

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska”, które odbyło się w dniach od 15 czerwca 2022 r. do 11 lipca 2022 r. oraz w wyznaczonym terminie tj. do dnia **26 lipca 2022 r.**, do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Gminy rozstrzyga następująco o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska”:

1. Uwaga zawarta w pismach z dnia 25 lipca 2022 r. mieszkańców ulic: Młyńskiej, Słonecznej, Krótkiej, Leśnej i Alei Orzechowej

/wpływ pism 26.07.2022 r./

dotyczy: terenów komunikacyjnych oznaczonych w obowiązującym planie miejscowym „Kobylnica-Południe” jako SE.04KZ i SE.014KL

Wniosek o zachowanie w ustaleniach nowego planu miejscowego terenów SE.04KZ i SE.014KL.

W pismach nie wymieniono, których nieruchomości dotyczy uwaga.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona.

Tereny dróg SE.04KZ i SE.014KL, wskazane w obowiązującym planie miejscowym położone są na działkach osób fizycznych, które w większości wnioskowały o likwidację tych terenów. W toku procedury związanej ze zmianą planu miejscowego uzyskano pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji.

W związku z pracami projektowymi dotyczącymi nowego przebiegu w ciągu drogi krajowej nr 21 w miejscowości Kobylnica - po stronie wschodniej, rozpatrując w szerszym kontekście układ komunikacyjny i wiążącą się z nim zmianę natężenia ruchu w rejonie obszaru planu w przyszłości, podjęto decyzję o rezygnacji z rozwiązań komunikacyjnych ustalonych w obowiązującym planie miejscowym „Kobylnica-Południe” z 2005 r. w oparciu o tereny SE.04KZ i SE.014KL.

Ponadto, szczegółowo przeanalizowano uwarunkowania środowiskowe dotyczące zachowania ciągłości korytarza ekologicznego rzeki Kamienicy (Kamieniec), co również wpłynęło na decyzję o odstąpieniu z planowanych terenów komunikacyjnych ww. dróg, jak również drogi dojazdowej (SE.036KD).

Rezygnacja z dróg pozwoli na pełne wykorzystanie walorów przyrodniczych doliny rzeki Kamienicy (Kamieniec), w przyszłości służącej wszystkim mieszkańcom wsi w charakterze parku, z planowanym ciągiem pieszo-rowerowym łączącym centrum miejscowości z Gminnym Centrum Kultury i Promocji oraz terenami sportowo-rekreacyjnymi.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania terenowo-przestrzenne oraz gruntowo-wodne, związane z występowaniem gruntów organicznych w części obszaru zmiany planu miejscowego, uznano, że koszt ewentualnej budowy dróg, w tym drogi realizowanej z dużym prawdopodobieństwem jako estakady nad terenami położonymi na gruntach mocno nawodnionych i nienośnych w znacznym stopniu przekracza możliwości budżetowe Gminy.

Wspomniana budowa obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 21, wiążąca się z wykonaniem drugiej przeprawy przez rzekę Kamienicę (Kamieniec), znacząco ograniczy intensywność ruchu na ulicy Głównej i tym samym usprawni ruch na skrzyżowaniach z ulicami Wodną i Młyńską.

2. Uwagi zawarte w piśmie z dnia 26 lipca 2022 r. /wpływ pisma 26.07.2022 r./

dotyczą: działek nr 627/7 i 613

Zmiany w projekcie planu w zakresie:

- 1) § 8 pkt 1 poprzez doprecyzowanie do jakiej kategorii zaklasyfikowana jest projektowana droga dojazdowa wewnętrzna 01KDW

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona.

Uwaga uwzględniona poprzez wprowadzenie odpowiednich zmian w projekcie planu miejscowego. W tekście i na rysunku planu miejscowego wykreślono słowo „wewnętrzna”. Droga 01KD zaliczona jest do dróg dojazdowych. Kategoria drogi ze względu na funkcję - droga gminna;

- 2) § 8 pkt 1 in fine, który stanowi, że „przewiduje się obsługę obszaru objętego planem miejscowym poprzez drogi znajdujące się poza jego obszarem” poprzez doprecyzowanie w § 8 pkt 1, w jaki sposób w rzeczywistości ma być zrealizowana obsługa obszaru objętego planem.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga nieuwzględniona.

W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określono sposób obsługi komunikacyjnej. Zapis w § 8 pkt 1 in fine jest ustaleniem ogólnym dotyczącym całego obszaru zmiany planu miejscowego;

- 3) § 8 pkt 1, działki nowowydzielane pod drogi wewnętrzne zakończone placem nawrotowym, zgodnie z przepisami szczególnymi, w szczególności w zakresie w jakim plan nie wyznacza placu nawrotowego (manewrowego) na końcu ślepej uliczki – drogi bez przejazdu.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona.

W ustaleniach szczegółowych dla terenu 3UM dopuszczono możliwość lokalizacji w terenie m.in. dróg wewnętrznych, placów, również w bezpośrednim sąsiedztwie drogi 01KD. Ponadto, na załamaniu drogi 01KD przewidziano plac nawrotowy (manewrowy) i dodano plac na zakończeniu drogi. W celu wyznaczenia placu kończącego drogę 01KD w terenie 3UM zdjęto nieprzekraczalną linię zabudowy na końcowym odcinku ww. drogi;

- 4) § 8 pkt 7, gdyż zapis „przedstawiona w planie miejscowym kategoria i klasa dróg nie wyklucza możliwości dokonania zmian ich klasyfikacji w uzasadnionych okolicznościach” zatem z całą pewnością nie może zostać uznany za precyzyjny, z racji tego, iż posługuje się pojęciem nieostrym „w uzasadnionych okolicznościach”, w konsekwencji zapis ten nie powinien znaleźć się w projektowanym mpzp pozostawiając zbyt dużą swobodę interpretacyjną.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona.

Powyższy ogólny zapis umożliwia zmianę kategorii i klasy dróg. W odniesieniu do drogi w projekcie planu poprawiono ustalenie, że będzie to droga dojazdowa, bez określenia „wewnętrzna”;

- 5) § 14 pkt 3 teren 3UM /3,36 ha/ lit. a tiret trzecie: „zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce”;

- 6) § 14 pkt 3 teren 3UM /3,36 ha/ lit. g tiret pierwsze: „obsługa komunikacyjna z drogi 01KDW i przyległej drogi (ul. Wodna) oraz drogi krajowej nr 21 (ul. Główna), w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, z istniejących zjazdów na działkach nr 627/7 i 628 do istniejącego zagospodarowania, a w przypadku nowego zainwestowania - na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi”

- zapisy określone we wskazanych powyżej punktach 5 i 6 niniejszego pisma w zakresie, w którym w porównaniu z obecnie obowiązującym planem ograniczają możliwość zabudowy (brak możliwości zabudowy szeregowej, bądź łączenia budynku mieszkalnego z budynkiem usługowym), a także uniemożliwiają wyjazd drogą krajową nr 21 (ul. Główna) odcinając tym samym nowe inwestycje od tej drogi należy uznać za ograniczające w sposób nadmierny i nieuzasadniony, tj. ingerujące zbyt szeroko w prawo własności. Tym bardziej, że zapisy projektowanego mpzp dotyczące 3UM - w porównaniu z 1UM i 2UM - są najbardziej restrykcyjne i zdecydowanie nieproporcjonalne.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwagi wskazane w punktach 5 i 6 częściowo uwzględnione. Nie uwzględniono możliwości realizacji zabudowy szeregowej.

Zapis dotyczący zabudowy mieszkaniowej w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce, wynika z potrzeby korekty intensywności zabudowy w kontekście m.in. dostępności infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, jak i położenia obszaru zmiany planu miejscowego.

Odstąpienie od zabudowy szeregowej uwarunkowane jest aktualną polityką przestrzenną Gminy, nastawioną na zmniejszenie intensywności zabudowy, zachowanie jak największych powierzchni biologicznie czynnych, mających wpływ na korzystny bilans terenów zabudowanych w stosunku do terenów zielonych. W związku z powyższym, w momencie dokonywania zmian obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Kobylnica, wprowadzane jest uszczegółowienie sposobu zabudowy mieszkaniowej jako jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce. Dla zachowania jednakowej formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie planu miejscowego uzupełniono ustalenia dla terenu 1UM i 2UM o zapis „zabudowa mieszkaniowa w formie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na jednej działce”.

Z uwagi na przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo-mieszkaniową dopuszczone jest sąsiedztwo działek o zabudowie usługowej z działkami o zabudowie mieszkaniowej, a także sąsiedztwo obiektów usługowych i mieszkaniowych na jednej działce lub na działkach sąsiednich.

Zapis ten umożliwia łączenie budynku mieszkalnego z budynkiem usługowym.

Ulica Główna jest drogą krajową. Zgodnie z uzgodnieniem GDDKiA, dostęp do niej jest ograniczony do istniejącego zjazdu, a obsługa komunikacyjna działek nr 627/7 i 613 odbywać się będzie przede wszystkim z ulicy Wodnej poprzez drogę dojazdową 01KD. W przypadku nowego zainwestowania możliwa jest obsługa terenu z drogi krajowej - na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) § 15 pkt 2 tiret pierwsze: ustalenia dla terenu komunikacyjnego, oznaczonego jako 01KDW /0,29 ha/: droga dojazdowa wewnętrzna w formie sięgacza poprzez doprecyzowanie kategorii drogi jako drogi gminnej, tak jak to ma miejsce w obowiązującym mpzp.

Sposób rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona.

Usunięto określenie „wewnętrzna” pozostawiając zapis „droga dojazdowa”. Uzasadnienie jak w punkcie 1. Doprecyzowano kategorię drogi - droga gminna.

W projekcie zmiany planu uwzględniono złożony przez Właścicieli działek nr 627/7 i 613 w dniu 23 listopada 2015 r. wniosek o zmianę przeznaczenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” (uchwała Nr XXIX/345/2005 rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Południe” - Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1231 z dnia 7 lipca 2005 r.) w zakresie drogi SE.014KL z funkcji drogowej na usługowo-mieszkaniową.

Przychylenie się do ww. wniosku w projekcie planu miejscowego skutkuje częściową likwidacją odcinka drogi SE.014KL, z pozostawieniem w projekcie planu drogi dojazdowej 01KD obsługującej teren 3UM. Powyższe nie ogranicza dostępu terenu do dróg publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/494/2022

Rady Gminy Kobylnica

z dnia 22 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska”, 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 (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy stwierdza, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica Wodna-Młyńska” 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/494/2022

Rady Gminy Kobylnica

z dnia 22 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

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