



Gdańsk, dnia 29 marca 2012 r.

Poz. 1224

**UCHWAŁA NR XX/187/2012
RADY GMINY KOBYLNICA**

z dnia 1 marca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Szczecińskiej
w Kobylnicy oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) i art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art.16 ust. 1, art. 27, art. 29, art. 34 ust. 1 i 2, art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901),

Rada Gminy Kobylnica uchwala, co następuje:

§ 1.1. Stosownie do uchwały Nr V/58/2011 Rady Gminy Kobylnica z dnia 10 marca 2011 r., po stwierdzeniu, że projekt 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 uchwałą Nr XL/527/2010 Rady Gminy Kobylnica z dnia 16 lutego 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ulicy Szczecińskiej w Kobylnicy oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ”, zwany dalej planem miejscowym w granicach, jak na rysunku planu miejscowego.

2. Przedmiotem planu miejscowego, obejmującego działki nr: 2, 4, 10, 193/20, 196/1, 196/2, 197/1, 197/2, 346/2, 633, 634/1, 635, 702, 1334 oraz części działek nr: 193/2, 193/5, 193/12, 193/23, 193/25, 195/10, 634/2, 638, 655, 1272, 1275, są ustalenia dla terenu ulicy Szczecińskiej w Kobylnicy oraz zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” (uchwała Nr XXIX/346/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r.) dla terenu N.67K i fragmentów terenów N.21UM, N.61UM, N.62MN/U, N.01KZ, N.02KZ, N.052KD.

§ 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, w tym komunikacyjnych i symbole literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczające następujące przeznaczenie terenu:
- a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
 - b) UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - c) UP – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej,
 - d) UK – teren usług komunikacyjnych,
 - e) KG – teren drogi głównej,
 - f) KZ – teren drogi zbiorczej,
 - g) KD – teren drogi dojazdowej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 6) ścieżka rowerowa.

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 powierzchni 6,12 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 produkcyjnej, usługowej, mieszkaniowej, rozbudowę systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, jak w niniejszych ustaleniach;
- 2) przez obszar objęty planem miejscowym zapewnia się powiązania komunikacyjne drogi gminnej /poprzednio drogi krajowej nr 6/ z drogą krajową nr 21 i z układem drogowym miasta Słupska, a także powiązania sieciami wysokich napięć;
- 3) na terenie zabudowy usługowej, produkcyjnej /UP/ dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością, w formie obiektu wolnostojącego lub wbudowanego, ograniczoną do jednego lokalu na jednej działce – jak w ustaleniach szczegółowych;
- 4) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej jest kontynuacją terenu w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, na którym 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;
- 5) w obszarze objętym planem miejscowym:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę,
 - b) nowa zabudowa mieszkaniowa planowana jest w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowoprojektowanych budynków;
- 6) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej 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;

- 7) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określono dopuszczalną wysokość zabudowy w metrach /zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. zmieniającym Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie/ oraz w kondygnacjach /dotyczy kondygnacji nadziemnych/;
- 8) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zmianę kształtu dachu.

§ 4. 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 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 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;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnej działce może odbywać się tylko w sposób nie zakłócający warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich, ze spełnieniem odpowiednich wymogów, 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) budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie ulicy Szczecińskiej;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejącego systemu melioracyjnego, pod warunkiem zachowania zrównoważonych stosunków wodnych w obszarze objętym planem miejscowym i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji;
- 10) 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;
- 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 strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 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 których:

- 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) maksymalną ochroną objąć istniejącą zieleń wysoką, do niezbędnego minimum ograniczyć wycinkę drzew;

14) urządzając zieleń w terenach, w miarę możliwości, używać gatunków roślin rodzimych, w szczególności odpornych na warunki miejskie – ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym;

15) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: 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.

§ 7. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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 następujące tereny komunikacyjne: teren drogi głównej 01KG, tereny dróg zbiorczych 02KZ i 03KZ, teren drogi dojazdowej 04KD;

2) podstawowy układ komunikacji drogowej obejmować będzie:

- a) drogę gminną 01KG /stanowiącą fragment drogi z miasta Słupska w kierunku węzła obwodnicy „Reblinko” w ciągu drogi krajowej nr 6, planowanej jako ekspresowa S6/,
- b) drogi zbiorcze 02KZ i 03KZ, stanowiące fragmenty dróg gminnych, położone w ciągu dróg łączących drogę gminną /poprzednio drogę krajową nr 6/ z drogą krajową nr 21;

3) przy modernizacji, rozbudowie i budowie dróg uwzględnić należy budowę ścieżek rowerowych stanowiących kontynuację przebiegów wskazanych w zmienianym planie miejscowym „Kobylnica-Północ” i planach miejscowych w sąsiedztwie, które w miarę możliwości terenowych powinny stanowić samodzielne ciągi lub przylegać do chodników, w tym przebiegające: w drodze 01KG i 02KZ, jak na rysunku planu miejscowego;

4) w granicach działek zapewnić miejsca postojowe dla stałych i okresowych użytkowników, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, jak wskazano w ustaleniach szczegółowych;

5) przy projektowaniu dróg rozważyć należy, w zależności od potrzeb i możliwości terenowych, urządzenie zatok postojowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) należy planować drogi ewakuacyjne na wypadek klęsk żywiołowych, katastrof, aktów terroryzmu lub wojny;

7) przedstawiona w planie miejscowym kategoria i klasa dróg nie wyklucza możliwości dokonania zmian ich klasyfikacji w uzasadnionych okolicznościach.

§ 9. 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 ujęciem wody w Kobylnicy, ewentualnie z siecią miejską Słupska,
- b) dopuszcza się możliwość powiązania sieci wodociągowej w obszarze objętym planem miejscowym z siecią wodociagową w miejscowości Bolesławice,
- c) sieć wodociagową 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) w ramach realizacji systemu kanalizacji deszczowej w miejscowości Kobylnica, zapewniającej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z obszaru objętego planem miejscowym i otoczenia, przewiduje się możliwość przebudowy, rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w obszarze objętym planem miejscowym,
- b) odbiornikiem podczyszczonych wód opadowych i roztopowych będzie rzeka Słupia /poza obszarem objętym planem miejscowym/,
- c) wyklucza się podłączenie kanalizacji deszczowej do istniejących rurociągów melioracyjnych,
- d) sieć kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ciągów, możliwie poza jezdnią. Dopuszcza się prowadzenie sieci w terenach poza drogami, w sposób nie kolidujący z zabudową,
- e) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów przedstawiono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, stosując jako zasadę:
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej w maksymalnym stopniu zagospodarować wody opadowe i roztopowe na własnych działkach lub odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
 - na terenach produkcyjnych, usługowych wody opadowe i roztopowe odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować w miarę możliwości na własnej działce,
 - 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 ciepłą:

- 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, w miarę możliwości z podziałem na frakcję suchą i moką, a następnie wywozić na składowisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa, 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, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) 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 „Szczecińska”, położony w Kobylnicy, w sąsiedztwie obszaru objętego 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,
- c) zachowuje się lokalizację istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie 1UK, ewentualnie dopuszcza się jej relokację,
- d) dopuszcza się zmianę trasy tranzytowych napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV oraz skablowanie tych linii,
- e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę sieci średniego, niskiego napięcia oraz dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nn na kablowe, zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,
- f) w przypadku zbliżenia i skrzyżowania napowietrznych linii elektroenergetycznych z drogami i zabudową należy zastosować odpowiednie środki techniczne zapewniające warunki bezpieczeństwa dla obiektów i ludzi, w zależności od napięcia linii i rodzaju obiektów /uziemiać słupów, obostrzenie linii, zapewnienie wymaganej odległości pionowej na skrzyżowaniach z drogami i zabudową/ zgodnie z normami i przepisami szczególnymi,
- g) ustala się strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV dla ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, obejmującej pas terenu po odległość 14,5 m od skrajnych przewodów linii, w której obowiązują zasady zgodnie z 5 pkt 11 i 12,
- h) 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,
- i) ustala się pas wolny od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 2x7,5 m od osi linii, a wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, zgodnie z przepisami szczególnymi, do czasu przebudowy tych linii,
- j) 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,
- k) 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,
- l) 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;

- 9) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp dla zarządzającego siecią;
- 10) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w terenach, w tym na wydzielonych działkach;
- 11) uzbrojenie działek, w miarę możliwości, powinno wyprzedzać lub być prowadzone równoległe z budową obiektów kubaturowych.

§ 10. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów MN/U, UM, UK i 15% dla terenu UP oraz 1% dla terenów dróg.

§ 11. Ustalenia odnośnie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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.

§ 12. Ustala się podział obszaru objętego planem miejscowym na 9 terenów, w tym 4 tereny komunikacyjne, jak na rysunku planu miejscowego.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów od 1 do 5 są następujące:

1) teren **1UK** /1,54 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren usług komunikacyjnych – zaplecze techniczne motoryzacji, o programie maksymalnie obejmującym: stację paliw, myjnię, parkingi oraz obsługę podróży w zakresie: usług handlowych, gastronomicznych, hotelarskich,
- dopuszcza się przeznaczenie do 20% powierzchni terenu, pod usługi inne niż związane z obsługą komunikacji samochodowej, pod warunkiem, że lokalizacja tych usług nie ograniczy możliwości zagospodarowania pozostałej części terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym powyżej,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, placów i parkingów,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- w razie konieczności wydzielić działki pod drogi wewnętrzne lub ustanowić odpowiednie służebności drogowe dla obsługi terenów przyległych, położonych poza obszarem objętym planem miejscowym,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od drogi 01KG /ul. Szczecińskiej/ oraz 10 m od granicy obszaru objętego planem miejscowym, jak na rysunku planu miejscowego,
- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6 i minimalnie 0,02,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 12 m,
- dachy o kącie nachylenia do 35°,
- zachowuje się lokalizację, ewentualnie dopuszcza się relokację stacji transformatorowej 15/0,4 kV,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- należy realizować odpowiednie rozwiązania w celu ochrony przed hałasem, uwzględniając w szczególności sąsiedztwo terenów wymagających ochrony akustycznej, w tym stosować bierną ochronę akustyczną, np. poprzez zielen, ekrany akustyczne,

- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- nawierzchnie dróg wewnętrznych, place i parkingi realizować w technologii uniemożliwiającej infiltrację zanieczyszczeń do wód podziemnych i gruntu,
- dopuszcza się przebudowę systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych na działce i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na przebudowę, rozbudowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- uwzględnić, w razie konieczności przebudować, istniejące sieci uzbrojenia terenu,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 01KG /ul. Szczecińskiej/,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków - do sieci kanalizacji sanitarnej, po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, 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 pkt 6 lit. a-c,
- 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 **2UP** /0,09 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, stanowiący kontynuację terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” symbolem N.1UP,
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, integralnie związaną z prowadzoną działalnością, w formie obiektu wolnostojącego lub wbudowanego, ograniczoną do jednego lokalu mieszkalnego na jednej działce,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, placów,
- w razie konieczności dopuszcza się możliwość włączenia do terenu drogi 02KZ fragmentów przyległych powierzchni,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- jedna działka z możliwością przyłączenia jej do działki w terenie przyległym, poza obszarem objętym planem miejscowym,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0 i minimalnie 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej – do 10 m,
- dachy budynków usługowych, produkcyjnych o kącie nachylenia do 35°,
- wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji,
- poziom posadowienia budynku mieszkalnego – do 50 cm,
- dachy budynków mieszkalnych strome, o kącie nachylenia 25° - 55° i pokryciu dachowym - dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne,
- należy zachować reprezentacyjny charakter zabudowy i zagospodarowania,

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,
- budynki mieszkalne lokalizować i projektować z uwzględnieniem zabezpieczeń zapewniających ochronę przed uciążliwościami związanymi z położeniem w sąsiedztwie dróg,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- uwzględnić, w razie konieczności przebudować, istniejące sieci uzbrojenia terenu,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 02KZ,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 100 m² powierzchni usługowej, produkcyjnej i nie mniej niż jedno miejsce na mieszkanie,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem 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 pkt 6 lit. a-c,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 15%,

j) inne ustalenia:

- zabudowa możliwa po realizacji uzbrojenia terenu;

3) teren **3UM** /0,25 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, /usługi – w tym np. handel, usługi związane z obsługą komunikacji z wykluczeniem stacji paliw/,
- 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,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia działki – nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
- intensywność zabudowy – maksymalnie 1,0 i minimalnie 0,3,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, z zastrzeżeniem lit. f tiret drugie,
- dachy budynków o kącie nachylenia do 55° i pokryciu – dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi i innymi, w odcieniach brązu i czerwieni,
- poziom posadowienia budynku – do 50 cm,
- zabudowa na działce zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych,
- dopuszcza się możliwość nowej zabudowy na granicy działki, z wyjątkiem granicy z drogą 02KZi z działką nr 9/2,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 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, zgodnie z przepisami szczególnymi,

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, magazynowym oraz tymczasowych obiektów budowlanych, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi, o wysokości ograniczonej do 4,5 m i lokalizowanych w odległości powyżej 2,5 m od słupa, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego siecią,
- uwzględnić, w razie konieczności przebudować, istniejące sieci uzbrojenia terenu,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 02KZ,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – z powierzchni utwardzonych /dróg wewnętrznych, parkingów, placów/ i ewentualnie z dachów do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się powierzchniowe retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, 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 pkt 6 lit. a-c,
- 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 **4UM** /0,07 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, funkcjonalnie powiązany z terenem oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” symbolem N.61UM,
- 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,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% w odniesieniu do powierzchni całej działki /łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego/,
- intensywność zabudowy – nie ustala się,
- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni całej działki /łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego/,
- wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- 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,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości spowodowanych własnym przedsięwzięciem inwestycyjnym, należy zabezpieczyć dostępnymi środkami technicznymi przed tymi uciążliwościami,
- dopuszcza się przebudowę istniejącego systemu melioracyjnego, pod warunkiem zachowania zrównoważonych stosunków wodnych w obszarze objętym planem miejscowym i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV /poza obszarem objętym planem miejscowym/ na kablową, w pasie terenu o szerokości 7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zielenią wysoką,
- uwzględnić, w razie konieczności przebudować, istniejące sieci uzbrojenia terenu,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 03KZ, ewentualnie z drogi 04KD,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki /łącznie z częścią w terenie poza obszarem planu miejscowego/, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usługowej,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, 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 pkt 6 lit. a-c,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się;

5) teren **5MN/U** /0,07 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, funkcjonalnie powiązany z terenem oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” symbolem N.62MN/U,
- dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia służące sportowi i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów,
- wyklucza się lokalizację budynków,

b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się,

c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni całej działki /łącznie z powierzchnią w terenie poza obszarem planu miejscowego/,

d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- w zakresie hałasu obowiązują dopuszczalne poziomy, zgodnie z przepisami szczególnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
- dopuszcza się przebudowę istniejącego systemu melioracyjnego, pod warunkiem zachowania zrównoważonych stosunków wodnych w obszarze objętym planem miejscowym i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,
- przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest uściślenie rozpoznania warunków geologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie ustala się,

f) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV /poza obszarem objętym planem miejscowym/ na kablową, w pasie terenu o szerokości 7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysoką,
- uwzględnić, w razie konieczności przebudować, istniejące sieci uzbrojenia terenu,

g) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z drogi 04KD, ewentualnie 03KZ,
- dopuszcza się obsługę poprzez drogi wewnętrzne,
- zapewnić miejsca postojowe w granicach działki /łącznie z częścią w terenie poza obszarem planu miejscowego/, dla potrzeb własnych i użytkowników, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie i nie mniej niż jedno miejsce postojowe na 100 m² powierzchni usługowej,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własnej działce lub do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych i ewentualnie z dachów, z zastrzeżeniem 5 pkt 4,
- zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, z ewentualnie z sieci ciepłowniczej,
- unieszkodliwianie odpadów – według zasad zawartych w 9 pkt 6 lit. a-c,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,

i) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 30%,

j) inne ustalenia:

- nie ustala się.

§ 14. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych, oznaczonych numerami od 01 do 04, są następujące:1) teren **01KG** /2,94 ha/ /ul. Szczecińska/

a) przeznaczenie terenu:

- droga główna, zaliczona do układu podstawowego, stanowiąca fragment utrwalonego historycznie traktu,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
- co najmniej: jedna jezdnia, jednostronny chodnik, w miarę możliwości terenowych rozdzielone pasami zieleni,
- ustala się przebieg ścieżki rowerowej, jak na rysunku planu miejscowego,
- urządzić zieleń izolacyjną, z udziałem zieleni wysokiej i średniej,
- dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych z istniejących zjazdów z możliwością zmiany ich lokalizacji i łączenia, a także z planowanych zjazdów na działki nr 15, 1239/1 i 1282/5, w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, za zgodą i zgodnie z warunkami zarządzającego drogą,
- w miarę możliwości ograniczyć liczbę zjazdów na przyległe tereny,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich, w tym sieci wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz linii kablowej elektroenergetycznej SN 15 kV i teletechnicznej,
- dopuszcza się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych w terenie i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

2) teren **02KZ** /0,35 ha/ /ul. Profesora Poznańskiego/

a) przeznaczenie terenu:

- droga zbiorcza, zaliczona do układu podstawowego, stanowi kontynuację drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” symbolem N.01KZ,
- we fragmencie przyległym do terenu 2UP dopuszcza się możliwość włączenia powierzchni niewykorzystanej pod pas drogowy do w/w terenu,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
- co najmniej: jedna jezdnia, jednostronny chodnik, w miarę możliwości terenowych rozdzielone pasami zieleni,
- ustala się przebieg ścieżki rowerowej, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się bezpośrednią obsługę działek przyległych do drogi,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich, w tym sieci kanalizacji deszczowej, zaliczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” do układu podstawowego,
- do czasu przebudowy skrzyżowania na działce nr 10 dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe i lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, funkcjonalnie związanych z zabudową na terenie 2UP,
- dopuszcza się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego pod warunkiem zachowania właściwych stosunków wodnych w terenie i w otoczeniu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zarząd melioracji,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

3) teren **03KZ** /0,72 ha/ /ul. Witosa/

a) przeznaczenie terenu:

- droga zbiorcza, zaliczona do układu podstawowego, stanowi kontynuację drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” symbolem N.02KZ,
- dopuszcza się możliwość włączenia fragmentów powierzchni niewykorzystanej pod pas drogowy do przyległego terenu oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” symbolem N.62MN/U,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu miejscowego,
- co najmniej: jedna jezdnia, jednostronny chodnik, w miarę możliwości terenowych rozdzielone pasami zieleni,
- dopuszcza się bezpośrednią obsługę działek przyległych do drogi,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna;

4) teren **04KD** /0,09 ha/

a) przeznaczenie terenu:

- droga dojazdowa, stanowi kontynuację, od strony południowej, drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” symbolem N.052KD,

b) zasady zagospodarowania terenu:

- szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jak na rysunku planu miejscowego,
- dopuszcza się bezpośrednią obsługę działek przyległych do drogi,
- dopuszcza się budowę i przebudowę sieci i urządzeń inżynierskich,

c) stawki procentowe:

- stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty – 1%,

d) inne ustalenia:

- teren dla realizacji celów publicznych,
- kategoria drogi ze względu na funkcję – droga gminna.

§ 15. Traci moc uchwała Nr XXIX/346/2005 Rady Gminy Kobylnica z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylnica.

§ 17. 1. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

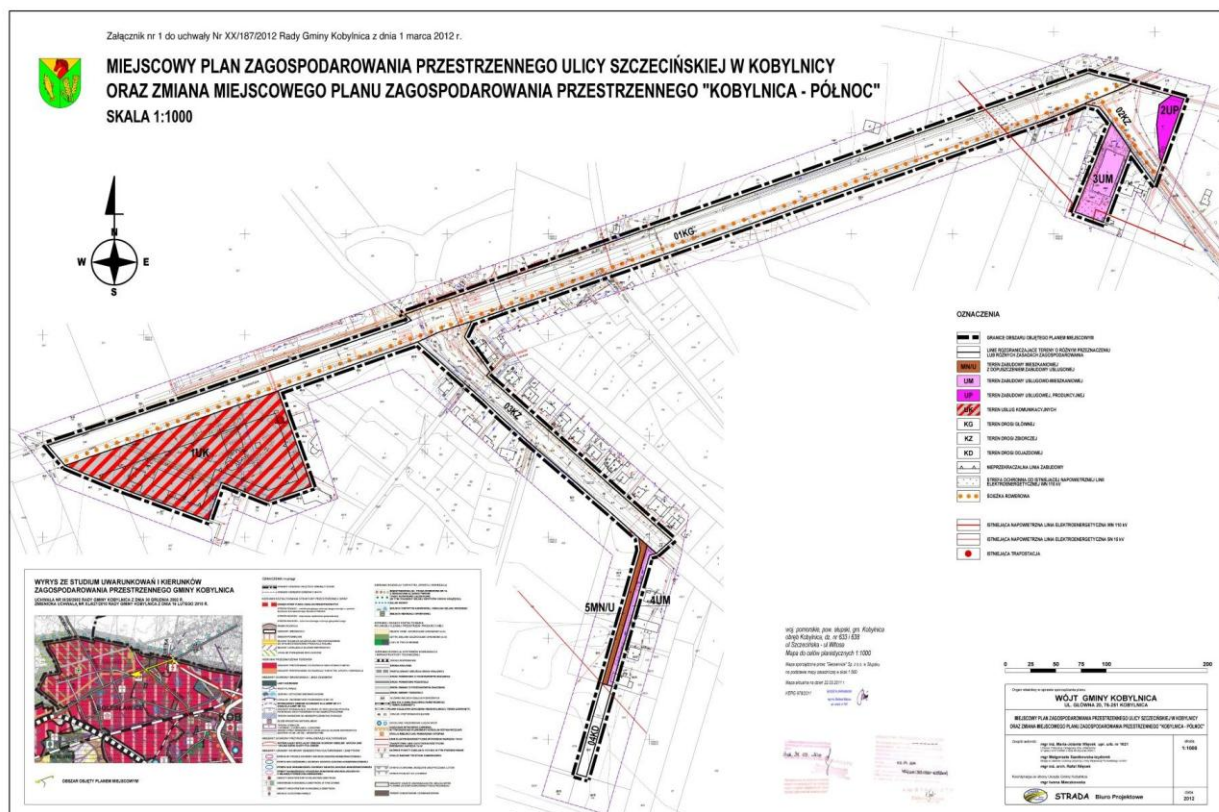
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Kobylnica.

Przewodniczący Rady

Józef Gawrych

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/187/2012
Rady Gminy Kobylnica
z dnia 1 marca 2012 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/187/2012
Rady Gminy Kobylnica
z dnia 1 marca 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Szczecińskiej w Kobylnicy oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ”, które odbyło się w dniach od 23 grudnia 2011 roku do 16 stycznia 2012 roku oraz w wyznaczonym terminie tj. do 30 stycznia 2012 roku, do ustaleń projektu planu miejscowego wniesiono 3 uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Gminy rozstrzyga następująco o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Szczecińskiej w Kobylnicy oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ”:

Uwagi zawarte w piśmie z dnia 24 stycznia 2012 r. /wpływ pisma 26.01.2012 r./

- 1) Nieuwzględnienie wniosku złożonego w dniu 10.05.2011 r. dotyczącego objęcia granicami opracowania planistycznego działek nr 9/1 i 9/2. W projekcie planu nie zawarto także żadnego wyjaśnienia, dlaczego wniosek pominięto, mimo złożenia go zgodnie z treścią art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak powiadomienia przez Wójta o sposobie rozpatrzenia wniosku, jak nakazuje przepis art. 17 pkt 3 w sprawie składania wniosków do planu.
- 2) Dopuszczenie zabudowy w terenie 3UM /działka nr 346/2/ na granicy z działką nr 9/2 narusza warunki prawa budowlanego i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, interes prawny i materialny przez pozbawienie możliwości zabudowy i ograniczenie możliwości zainwestowania.

Żądanie, aby w granicach opracowania znalazły się działki nr 9/1 i 9/2 dla których ustalenia realizacyjne będą identyczne jak dla działki nr 346/2 z jednoczesnym wyeliminowaniem zapisu dopuszczającego zabudowę działki nr 346/2 na granicy działki nr 9/2.
- 3) Naruszenie interesu prawnego i materialnego poprzez ograniczenie możliwości zainwestowania, a tym samym zmniejszenie wartości działki, w przypadku przyjęcia rozwiązań proponowanych w projekcie mpzp i nieuwzględnienia wniosku.

Sposób rozstrzygnięcia:

Ad 1) Uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie planu, a jedynie rozstrzygnięcia złożonego wniosku z dnia 10 maja 2011 r.

Po rozpoczęciu procedury planistycznej zmierzającej do uchwalenia planu, w granicach określonych w załączniku graficznym do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Szczecińskiej w Kobylnicy oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ” (uchwała Nr V/58/2011 Rady Gminy Kobylnica z dnia 10 marca 2011 roku) i po zawiadomieniu wszystkich zainteresowanych, w tym instytucji opiniujących i uzgadniających plany miejscowe o możliwości składania wniosków dotyczących w/w obszaru (ogłoszenie prasowe i pismo z dnia 14 kwietnia 2011 roku) – nie było możliwości objęcia granicami planu działek nr 9/1 i 9/2.

Do rozpatrzenia wniosku nie stosuje się przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego – gdyż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie odsyła w tym zakresie do w/w przepisów. Wniosek taki nie jest zatem wnioskiem w indywidualnej sprawie w rozumieniu kpa, a ma on jedynie charakter postulatywny.

Sporządzając projekt planu miejscowego rozpatruje się wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie ma obowiązku powiadomienia o sposobie rozpatrzenia wniosku.

AD. 2) Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zabudowy na granicy działki.

W obowiązujących przepisach dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu miejscowego nie zmienia w zasadniczy sposób poprzednich ustaleń planu miejscowego „Kobylnica-Północ”. Zapis odnośnie zabudowy na granicy działki występował w obowiązującym planie. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie naruszają interesu prawnego i materialnego terenów sąsiednich, jednakże ze względu na istniejące zainwestowanie i zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 3UM uzupełniono w 13 pkt 3 lit c tiret 8 zapis w projekcie planu miejscowego, który otrzymał brzmienie „dopuszcza się możliwość nowej zabudowy na granicy działki, z wyjątkiem granicy z drogą 02KZ i z działką nr 9/2”.

Odnośnie żądania, aby w granicach opracowania znalazły się działki nr 9/1 i 9/2 dla których ustalenia realizacyjne będą identyczne jak dla działki nr 346/2 – uwagi nie uwzględniono – wyjaśnienie w Ad. 1).

AD. 3) Uwaga nieuwzględniona.

Przyjęcie rozwiązań proponowanych w projekcie mpzp i nieuwzględnienie wniosku nie skutkują naruszeniem interesu prawnego i materialnego, nie ograniczają możliwości zainwestowania, a tym samym nie zmniejszają wartości działek.

Działki nr 9/1 i 9/2 występują poza obszarem objętym planem miejscowym. Złożony wniosek został zarejestrowany i będzie w przyszłości wzięty pod uwagę przy ewentualnych zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ”.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/187/2012
Rady Gminy Kobylnica
z dnia 1 marca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy rozstrzyga, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulicy Szczecińskiej w Kobylnicy oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylnica-Północ”, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane z budżetu gminy oraz innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, na podstawie uchwalanych rocznych planów inwestycyjnych gminy Kobylnica.