

Projekt

z dnia 16 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOBYLANKA**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie
Niedźwiedź, Reptowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VII/65/24 Rady Gminy Kobylanka z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Niedźwiedź, Reptowo, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka przyjętego uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Niedźwiedź, Reptowo:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN i 4RN**;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS**;
- 4) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **1L i 2L**.

4. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się:

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- c) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- d) minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji,

- e) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - f) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
- a) dobra kultury współczesnej,
 - b) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§ 4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

§ 5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub przyległych nieruchomości.

§ 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury dopuszcza się lokalizację oraz wszelkie roboty budowlane w zakresie podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 1%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 9. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**, dla którego:

- 1) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN i 4RN**, dla których dopuszcza się lokalizację podziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS**, dla których:

- 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przejazdów na potrzeby skomunikowania terenów przyległych.

§ 12. Ustala się tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **1L i 2L**, dla których dopuszcza się lokalizację podziemnych obiektów infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylanka.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Urszula Gierałtowska

**Sprawdziłem pod względem
formalno-prawnym**

Sławomir Rycielski
adwokat

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Kobylanka

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Kobylanka rozstrzyga co następuje:

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Niedźwiedz, Reptowo nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Kobylanka

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy Kobylanka z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla terenów wolnych od zabudowy położonych na północ od zabudowań miejscowości Niedźwiedź i cieku Miedwinka. Istotne walory przyrodnicze i krajobrazowe przedmiotowego obszaru wymagają właściwej ochrony w zakresie planowania przestrzennego, która jednocześnie pozwoli na ograniczenie procesu rozpraszania zabudowy. Należy również dodać, że na południe od przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy (przyjęty w 2015 r.) o dużej powierzchni, służący rozwojowi zabudowy mieszkaniowej. Należy zatem uznać, że długofalowe potrzeby gminy Kobylanka w tym aspekcie pozostają zabezpieczone.

Do opracowania planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr VII/65/24 Rady Gminy Kobylanka z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Niedźwiedź, Reptowo.

Pierwotny obszar planu obejmował powierzchnię ok. 68 ha, głównie w obrębie Niedźwiedź i w mniejszym stopniu w obrębie Reptowo. Po dokonaniu dodatkowych analiz wyłączono część powierzchni w obrębie Niedźwiedź, dzieląc tym samym obszar planu na dwie izolowane części. Zmniejszona powierzchnia planu miejscowego wynosi ok. 55,7 ha (odpowiednio 40,2 ha i 15,5 ha)

W granicach planu znalazły się tereny rolne – użytki zielone oraz odłogowane grunty orne, lokalnie porożcinane rowami melioracyjnymi. Obszar graniczy od północy, zachodu i wschodu z terenami leśnymi, a od południa z niewielkim ciekim Miedwinka oraz gruntową drogą (ul. Bażancia), a także z terenami rolniczymi wsi Niedźwiedź. Oba obszary objęte planem są rozdzielone dawnym terenem rolniczym, na którym od kilku lat rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (kilkanaście domów w rejonie ul. Orła). W bliskim sąsiedztwie (po stronie północnej) przebiega dwutorowa, zelektryfikowana linia kolejowa nr 351 relacji Poznań Główny – Szczecin Główny.

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka, przyjętego uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r., dla obszaru objętego planem na rysunku studium określono następujące ustalenia kierunkowe: część środkowa i wschodnia – strefa gruntów rolnych (R1), część zachodnia – strefa gruntów rolnych z zakazem zabudowy (R2), część środkowo-północna – zalesienie (ZL). Dla obszaru oznaczonego symbolem R1 tj. „strefy gruntów rolnych”, dla których w treści studium określono „zagospodarowanie rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej”. Dopuszczenie oznacza możliwość, a nie obligatoryjny wymóg. W związku z powyższym dokonano wyboru przeznaczając obszar planu pod funkcję podstawową i rezygnując z fakultatywnego przeznaczenia uzupełniającego (tj. zabudowy zagrodowej). Reasumując, należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

Zapisy planu ponadto wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przyjętej uchwałą Nr III/21/24 Rady Gminy Kobylanka z dnia 20 czerwca 2024 r. Należy także stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego. Na całości przedmiotowego terenu nie obowiązuje w chwili obecnej żaden plan miejscowy.

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Z kolei analiza skutków finansowych wskazuje, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na budżet gminy. W związku z zakazem lokalizacji zabudowy nie przewiduje się żadnych wzrostów z tytułu podatku od nieruchomości, renty planistycznej czy opłat adiacenckich. Podobnie nie przewiduje się żadnych kosztów związanych z wykupami oraz realizacją infrastruktury.

W związku z charakterem planu miejscowego, wprowadzającym całkowity zakaz lokalizacji budynków i nadziemnej infrastruktury technicznej, w zapisach uchwały nie było potrzeby określania szeregu typowych zagadnień tj.: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb

kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, a także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- b) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN i 4RN**;
- c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS**;
- d) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **1L i 2L**.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter czysto regulacyjny, ściśle sankcjonuje dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu (za wyjątkiem zalesienia części obszaru) i nie kształtuje nowych struktur. Plan zakazuje lokalizacji budynków oraz naziemnej infrastruktury technicznej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan zakazuje lokalizacji budynków oraz naziemnej infrastruktury technicznej, w związku z powyższym jego ustalenia mają charakter silnie ochronny względem rolno-leśnego krajobrazu terenów otwartych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody. Na terenie całego planu miejscowego obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zaliczonych na podstawie przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Właściwe uwzględnienie kwestii środowiskowych na terenie objętym planem zostało potwierdzone w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Na terenie planu nie występują grunty rolne lub leśne podlegające ochronie. Natomiast zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w północno-środkowej części obszaru planu wskazano funkcję leśną – zalesienie mające na celu wyrównanie granicy lasu i wzmocnienie ciągłości terenów leśnych wzdłuż linii kolejowej. W związku z powyższym ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Na terenie planu nie występują żadne zabytki, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej. Natomiast zapisy planu regulują postępowanie względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Plan zakazuje lokalizacji budynków oraz naziemnej infrastruktury technicznej, stąd nie przewiduje się realizacji obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób o szczególnych potrzebach.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie mocno determinuje walory ekonomiczne przestrzeni. Plan miejscowy ściśle sankcjonuje dotychczasowe zagospodarowanie (za wyjątkiem obszaru zalesienia). Należy zatem założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni nie zmieniają się w związku z przyjęciem planu.

7) prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w zakresie realizacji polityki przestrzennej gminy. Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego.

9)potrzeby interesu publicznego

Część zapisów planu służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego – należą do nich: zapisy konserwatorskie oraz zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie.

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację podziemnych obiektów infrastruktury na całym obszarze.

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o rozpoczęciu konsultacji społecznych publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej gminy, stronie internetowej gminnego serwisu BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac.

13)potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Plan zakazuje lokalizacji budynków, stąd nie ustala się zasad zaopatrzenia w wodę.

14)występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują przede wszystkim potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań ekonomicznych, przyrodniczych, konserwatorskich, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

15)zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Plan zakazuje lokalizacji budynków oraz naziemnej infrastruktury technicznej.

Sprzedaż: Ewa Paciorek

Sprzedaż:

Irena Rybaniak

WÓJT
Julita Pilecka