

UZASADNIENIE

rozwiązań przyjętych w projekcie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w gminie Mstów w miejscowości Kobyłczyce

1. Podstawy prawne:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2017 poz. 1073, 1566) Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

Prace nad projektem zainicjowane zostały Uchwałą Nr XXXIV/275/2017 z dnia 6 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego w gminie Mstów, w miejscowości Kobyłczyce. Uchwała dotyczy niewielkiego obszaru (o powierzchni ok. 0,34 ha); ma na celu korektę obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów w granicach sołectwa Kobyłczyce, przyjętego Uchwałą Nr XV/130/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 26 lutego 2016 r. (z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia nadzorczego NR IFIII.4131.1.31.2016 Wojewody Śląskiego z dnia 6 kwietnia 2016 r.). Obecnym przeznaczeniem obszaru objętego opracowaniem są **tereny rolnicze z zakazem zabudowy, sady oraz urządzenia obsługi rolnictwa, melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych (ozn. symb. 5RZ)**, z dopuszczeniem zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

W wyniku analiz poprzedzających przystąpienie do sporządzenia projektu, ustalono niezbędny zakres prac planistycznych, który w ujęciu ogólnym kwalifikuje zakładane zmiany do sporządzenia odrębnego projektu planu miejscowego. Po jego uchwaleniu, w części odnoszącej się do terenu objętego projektem planu, straci moc Uchwała Nr XV/130/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 26 lutego 2016 r. (z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia nadzorczego NR IFIII.4131.1.31.2016 Wojewody Śląskiego z dnia 6 kwietnia 2016 r.). Stan taki jest zgodny z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mieści się w ramach, jakie wyznacza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów przyjęte Uchwałą Nr XXIII/175/2012 Rady Gminy Mstów z dnia 29 czerwca 2012 r. Zgodnie z ww. dokumentem planistycznym, kierunkiem przeznaczenia obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym jest **obszar uwarunkowanego rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej (3M)**, tj. tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej wraz z obiektami i terenami publicznymi, których rozwój jest warunkowany (np.: realizacją inwestycji gminnych, zmianą granicy terenu górniczego, uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych lub wynikających z ukształtowania terenu m.in. zapewnieniem spływu wód powierzchniowych, itp.). Ustalenia studium zostały zrealizowane jedynie częściowo w obowiązującym planie miejscowym, sporządzonym w oparciu o to studium.

2. Zakres danych zawartych w uzasadnieniu:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 9 tekstu projektu planu,
- b) wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 10, § 11 i § 13 tekstu projektu;

teren będący przedmiotem opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa E (GZWP nr 326), chroniącego najcenniejsze zasoby wód podziemnych w skali kraju - poziom górnourajski o charakterze szczelinowo - krasowo - porowym. Zbiornik

zasilany jest przez infiltrację z wodonośnych utworów czwartorzędowych lub bezpośrednio przez infiltrację wód na wychodniach wapieni oraz drenaż rzeki Warty; w zasięgu Jednolitej Części Wód Powierzchniowych, JCWP o nazwie Wiercica (PLRW600017181369); w obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW 650095; w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, obejmującego najpiękniejsze rejony Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej, a równocześnie poza granicami obszarów Natura 2000.

Obowiązujące akty normatywne:

- Rozporządzenie Nr 18/06 Wojewody Śląskiego z dnia 18 kwietnia 2006r. w sprawie Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2006 r. Nr 51 poz. 1423 ze zmianą Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2007 r. Nr 58 poz. 1253);
- Rozporządzenie z dnia 2 kwietnia 2014 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974) oraz Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 2017 r. poz. 4337).

Ograniczenia wynikające z powyższych uwarunkowań oraz aktów normatywnych nie stanowią przeszkody dla planowanej zmiany obowiązujących ustaleń planu miejscowego. Projekt dokumentu nie będzie wywierał bezpośredniego wpływu i nie stoi w sprzeczności z ochroną terenów objętych formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jt. Dz. U. z 2018 r. poz. 142, 10) oraz obszarów podlegających ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

Przewidywane rozwiązania projektowe nie będą wymagać uzyskania zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia na cele inne niż rolne i leśne.

- c) wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 7, § 10, § 11 i § 13 tekstu projektu;

w ramach badania ustalono m.in. co następuje: w miejscowości Mokresz, w odległości ok. 650 m od granic obszaru objętego opracowaniem, istnieje elektrownia wiatrowa o następujących charakterystycznych parametrach: typ elektrowni wiatrowej - MKIV; moc - 600/120 kW; wysokość masztu - 40 m npt; liczba łopat - 3; średnica obrotu - 44m.

Z powyższego wynika, że całkowita wysokość elektrowni wiatrowej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961), wynosi ok. 62 m npt. Obszar wyznaczony zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy ma promień ok. 620 m dookoła istniejącego obiektu; obszar opracowania znajduje się poza granicami obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy.

Poza ww. danymi, biorąc pod uwagę w szczególności art. 15 ust. 8 ww. ustawy stwierdzić należy, że regulacje ustawy nie mają zastosowania w przedmiotowym przypadku.

Niemniej jednak zauważono, iż w części miejscowości Kobyłczyce, która mieści się w granicach obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy, znajdują się działki zabudowane (zabudowa istniejąca) oraz takie, względem których zabudowę dopuszcza obowiązujący plan miejscowy;

- d) wymogi uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8, § 9 i § 15 tekstu projektu,
- e) wymogi uwzględnienia prawa własności zrealizowano w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych, z zastrzeżeniem art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- f) wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono w projekcie stosownie do uwarunkowań lokalnych,
- g) wymogi w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano w projekcie poprzez wprowadzenie regulacji § 8 i § 13 tekstu projektu;

- h) regulacje § 10 i § 13 tekstu projektu stanowią realizację wymogów zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; szczegółowe objaśnienia tożsame z zawartymi w lit. b;
- i) zakres proponowanych zmian nie dotyczy wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- j) wymogi zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zrealizowano poprzez:
 - ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego,
 - umożliwienie składania wniosków i uwag,
 - ogłoszenie i obwieszczenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - umożliwienie składania wniosków i uwag,
 - ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,
 - zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
 - udostępnianie wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z uzasadnieniem m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Olsztyn,
 - umożliwienie składania uwag,
- k) wymogi zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:
 - ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego, z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków,
 - zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
 - uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - uzyskanie wymaganych ustawą opinii i uzgodnień sporządzonego projektu planu miejscowego,
 - ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia, o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz danych dotyczących możliwości wnoszenia uwag do projektu,
 - wyłożenie projektu do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,
 - zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
 - umożliwienie zainteresowanym możliwości wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego.

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów przyjęte zostało Uchwałą Nr XXIII/175/2012 Rady Gminy Mstów z dnia 29 czerwca 2012 r. Od tego czasu nie wprowadzano żadnych zmian do ww. dokumentu planistycznego.

Sporządzenie projektu studium poprzedziło przeprowadzenie analizy obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych (oprac. aut.: E.Machlarz, A.Węglarczyk; Chorzów, kwiecień 2009 r.) oraz wniosków o ich zmianę. Na jej podstawie stwierdzono konieczność zmiany studium uikzp i miejscowego planu w całości.

Następnie, w grudniu 2012 r. przeprowadzono kolejną analizę w oparciu o art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która poprzedziła przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych dla poszczególnych miejscowości gminy.

Aktualnie, cały obszar gminy w jej granicach administracyjnych, zajmujący powierzchnię ok. 120 km², objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi Uchwałami:

1. Nr XXXIII/259/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Mokrzesz,
2. Nr XXXIII/260/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Wancerzów,
3. Nr XXXIII/258/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 16 maja 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów częściowo w granicach sołectwa Jaskrów,
4. XXXI/244/2017 Rady Gminy Mstów z dnia 31 marca 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Małusy Wielkie,
5. Nr XXVIII/216/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 23 grudnia 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Zawada,
6. Nr XXVIII/215/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 23 grudnia 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Siedlec,
7. Nr XXVII/204/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 28 listopada 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Kuchary,
8. Nr XXVII/203/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 28 listopada 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Jaźwiny,
9. Nr XXVII/201/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 28 listopada 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Kłobukowice,
10. Nr XXVII/200/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 28 listopada 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Cegielnia
11. Nr XXI/153/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 24 czerwca 2016 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Mstów,
12. NR XVII/138/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Krasice,
13. NR XVII/139/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Srocko,
14. NR XV/130/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Kobyłczyce,
15. NR XV/131/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Kuśmierki,
16. Nr XIII/115/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Małusy Małe,
17. Nr XIII/114/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Latosówka,
18. Nr XIII/111/2015 Rady Gminy Mstów z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mstów w granicach sołectwa Brzyszków.

Obecnie Gmina Mstów nie posiada Wieloletniego Programu Sporządzania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Wójt Gminy Mstów na bieżąco monitoruje stan aktualności obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych oraz dokonuje rejestracji wniosków dotyczących zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych, i kieruje je do dalszych analiz. Przystąpienie do sporządzenia projektu planu miejscowego następuje w przypadku stwierdzonej i uzasadnionej potrzeby, uwzględniającej w uporządkowanych relacjach interes publiczny i interesy prywatne.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

W sporządzonej, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zauważono, iż realizacja ustaleń projektu planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy; nie wymaga również pozyskania terenu na potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego. W dalszej perspektywie czasowej może wiązać się z przychodami do budżetu gminy (m.in. z tytułu podatków od nieruchomości).

3. Podsumowanie:

Organ zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustalone przeznaczenie terenu i określony sposób zagospodarowania i korzystania z terenu jest wynikiem badań możliwości ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w zakresie odpowiednim do uwarunkowań lokalnych.

Zmiana obowiązujących ustaleń planu miejscowego dotyczy północnych fragmentów działek nr ewid. 802-805. Działki te nie są zabudowane ani zagospodarowane; nie są pokryte drzewostanem. Działki przylegają do drogi publicznej (lokalnej). Najbliższa istniejąca zabudowa znajduje się w odległości ok. 80 m od granic opracowania zarówno w kierunku zachodnim jak i wschodnim. Rejon opracowania jest uzbrojony w zakresie podstawowym, odpowiednim do potrzeb istniejącej zabudowy i zagospodarowania obszaru (sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna). Brak sieci kanalizacji sanitarnej wymusza stosowanie rozwiązań indywidualnych na potrzeby gromadzenia i odprowadzenia ścieków.

W badanym rejonie zabudowa skupia się w pasmach rozciągających się wzdłuż dróg. Najbardziej zintensyfikowane jest pasmo zabudowy wzdłuż i po północnej stronie drogi publicznej, kończące się od strony wschodniej zabudową na działce nr ewid. 424. W odległości ok. 190 m od granic działki nr ewid. 424, po tej samej stronie drogi publicznej znajduje się jeszcze jedna zabudowana działka - nr ewid. 438.

Nieco mniej intensywne pasmo zabudowy kształtuje się w analizowanym rejonie po stronie południowej drogi publicznej. Jego wschodnią granicą jest skrzyżowanie dróg – lokalnej i zbiorczej. Od tego miejsca w kierunku wschodnim występuje tylko jedna zabudowana działka – nr ewid. 796; zlokalizowana jest ona po tej samej stronie drogi publicznej i w odległości ok. 80 m od granic terenu objętego opracowaniem. Niemniej jednak, na płaszczyźnie prawnej (planistycznej) obecnie zabudowana działka nr ewid. 796 znajduje się w granicach terenu 11 MN wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów w granicach sołectwa Kobyłczyce, przyjętym Uchwałą Nr XV/130/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 26 lutego 2016 r. (z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia nadzorczego NR IFIII.4131.1.31.2016 Wojewody Śląskiego z dnia 6 kwietnia 2016 r.).

Proponowane nowe przeznaczenie północnej części działek nr ewid. 802-805 stanowi niewielkie wydłużenie projektowanego pasma zabudowy w terenie 11 MN (zg. z mpzp z 2016r.) w kierunku wschodnim; nie dalej jednak niż zasięg zabudowy wyznaczony przez zabudowę działki nr ewid. 438.

Zaproponowane rozwiązanie projektowe tworzy możliwości prawne do realizacji ustaleń studium w większym zakresie niż obowiązujący plan miejscowy.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mstów w granicach sołectwa Kobyłczyce, przyjęty Uchwałą Nr XV/130/2016 Rady Gminy Mstów z dnia 26 lutego 2016 r. (z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia nadzorczego NR IFIII.4131.1.31.2016 Wojewody Śląskiego z dnia 6 kwietnia 2016 r.) również w stanie obecnym tj. bez uwzględnienia procedowanej zmiany) obejmuje przypadki, gdy przeznaczenie terenów ozn. symb. MN obejmuje obszary uwarunkowanego rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej (3M).

Analiza regulacji sporządzonego projektu planu miejscowego w odniesieniu do dotychczasowego stanu planistycznego pozwala stwierdzić, że projekt wprowadza możliwość sytuowania nowej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Uzupełnienie ukształtowanej struktury przestrzennej, zgodnie ze sporządzonym projektem, nie zwiększa w sposób istotny transportochłonności układu przestrzennego.

Lokalizowanie nowej zabudowy przewidziano w rejonie o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005r. Nr 17, poz. 141), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Rozwiązania przestrzenne przewidziane w procedowanym projekcie uwzględniają potrzeby pieszych i rowerzystów stosownie do uwarunkowań lokalnych.

Projekt zakłada wprowadzenie lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, jednak skala zmiany w tym zakresie w zestawieniu z obowiązującym stanem planistycznym, jest ograniczona do obszaru o łącznej powierzchni potencjalnych przekształceń wynoszącej nie więcej niż 0,3440 ha.

Powierzchnia całego obszaru objętego planem miejscowym dla sołectwa Kobyłczyce wynosi ok. 530 ha. Z tego 11,5 % (tj. 61,1 ha) zajmują tereny przeznaczone pod zabudowę różnego rodzaju.

Przeważającą większość, bo 11,4 % powierzchni miejscowości - czyli 60,3 ha, stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszaną (w tym - mieszkaniową jednorodzinną). Zabudowa usługowa zajmuje ok. 0,8 ha tj. 0,15 % powierzchni miejscowości.

Obszar opracowania ma w zamiarze powiększyć te pierwsze o nie więcej niż 0,3440 ha, tj. 0,06 % powierzchni miejscowości.

Procedowana zmiana nie wpłynie na pozostające w mocy ustalenia obowiązującego planu miejscowego względem pozostałego obszaru miejscowości.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.