



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 11 lipca 2024 r.

Poz. 3615

### UCHWAŁA NR IV/42/24 RADY GMINY KOBYLANKA

z dnia 27 czerwca 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Kobylanka w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym [t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.] Rada Gminy Kobylanka uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przedmiot i zakres opracowania**

**§ 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/244/17 Rady Gminy Kobylanka z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Kobylanka w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego, po stwierdzeniu, iż nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka przyjętego uchwałą Rady Gminy Kobylanka Nr XXXV/216/13 z dnia 11 lipca 2013 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar o powierzchni około 73,475 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 1 000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 5) załącznik Nr 5 – dane przestrzenne.

**§ 4.** Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej, usługowej, zagrodowej, terenów produkcji i obsługi rolnictwa, ustalenie zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ustalenie warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady konstrukcji planu**

§ 5. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba - oznacza kolejny numer terenu [tereny komunikacyjne poprzedzone są dodatkowo cyfrą „0”], kolejny symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Dla wyodrębnionych terenów elementarnych sporządzono ustalenia szczegółowe segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie:

- 1) przeznaczenie terenu,
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu,
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) zasady podziału na działki,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 10) zasady obsługi w infrastruktury technicznej.

6. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenu,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 6) linie wymiarowe.

§ 6. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) elewacja frontowa – elewacja od strony drogi lub jej podstawowa część kształtująca pierzeję drogi,
- 2) front działki – granica działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) teren elementarny – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo- literowym, w obszarze którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar sytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji z wyjątkiem elementów budynku, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 5-7;

- 5) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej, z dopuszczalnym max. 2-metrowym przekroczeniem [dla elementów budynku, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 5-7] lub wycofaniem kubaturowymi elementami elewacji na szerokości do 40% łącznej długości ściany, przy zachowaniu minimalnych odległości zawartych w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy lokalizowanej w głębi terenu [dotyczy terenu 8 MN, 20 MN, 23 MN] i innych budynków uzupełniających takich jak: budynki garażowe i gospodarcze;
- 6) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo
  - ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, loggie wglębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe) oraz garaże lub wiaty garażowe; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także basenów otwartych i sztucznych oczek wodnych;
- 7) kalenica główna - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połączenie główne;
- 8) połączenie główne - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połączenia dachowe, których powierzchnia jest największa;
- 9) zabudowa lokalizowana w głębi terenu – zabudowa realizowana w drugim i kolejnym rzędzie zabudowy w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie; lokalizacja tej zabudowy opiera się o wyznaczone linie zabudowy, a przypadku ich braku – o przepisy odrębne w zakresie odległości od budynków i granic działek budowlanych;
- 10) usługi nieuciążliwe – usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, które nie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, które również nie wymagają składowania materiałów i wyrobów na otwartym terenie; niezależnie od powyższego za usługi nieuciążliwe nie uznaje się: tartaków, rzeźni, lakierni, domów pogrzebowych, krematorium, usług kamieniarskich;
- 11) usługi związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – działalność usługowa, która związana jest z obsługą pracowników, jak na przykład: usługi gastronomiczne-katering dla pracowników, zakładowy punkt przedszkolny, przychodnia, hotel pracowniczy itp., działalność usługowa związana z dystrybucją produktów wytworzonych w skutek prowadzonej działalności gospodarczej;
- 12) urządzenia i obiekty technologiczne – urządzenia i obiekty technicznych lub ich zespół powiązane technologicznie, niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej [np. suwnice, maszynownie dźwigów, kominy, maszty odgromnikowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, silosy ... itp.]
- 13) inżynierskie urządzenia sieciowe – to urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej i inne;
- 14) zielen izolacyjna – pas zwartej zieleni wielopiętrowej, tzw. zieleni wysokiej i średniej [drzewa, krzewy, żywopłoty] z zastosowaniem gatunków roślin zimnolubnych odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia ogólne**

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej,
- c) U,MN – teren zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodziną,
- d) U – teren zabudowy usługowej,
- e) RM – teren zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych,
- f) RPO/U – teren produkcji i obsługi rolnictwa,
- g) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym,
- h) RPz – teren gruntów rolnych z zakazem zabudowy,
- i) ZN,W – teren zieleni naturalnej, urządzenia melioracyjne,
- j) ZN – teren zieleni naturalnej,
- k) IT – teren infrastruktury technicznej:
- l) KDD – teren publicznej drogi klasy dojazdowej,
- m) KDW – teren drogi wewnętrznej,
- n) KP – teren publicznego ciągu pieszego.

#### § 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

##### 1. Na obszarze objętym opracowaniem:

- 1) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz zgodnego z wydanym pozwoleniem na budowę lub istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom, z możliwością powiększenia powierzchni zabudowy do 20% istniejącej powierzchni zabudowy, ograniczenie to nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 2) dla terenów istniejącej zabudowy dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejącej powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, innych niż określone w ustaleniach szczegółowych, z uwzględnieniem ustaleń pkt 1,
  - b) zachowanie podstawowej formy i parametrów budynków, tj. wysokości budynku oraz rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu, innych niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych,
  - c) w przypadku jej rozbudowy - zachowanie charakterystycznej, podstawowej formy budynków mieszkalnych na działce, innej niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;
- 3) poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej, w tym:
  - a) garaże wolno stojące i budynki gospodarcze, o wysokości do kalenicy do 5,5m, kryte dachami dwu- lub wielospadowymi o kątach nachyleni głównych połaci 15<sup>0</sup> – 30<sup>0</sup>,
  - b) wiaty, altany o wysokości do kalenicy do 3m,
  - c) obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) określone w ustaleniach szczegółowych geometrie dachów nie dotyczą geometrii dachów budynków gospodarczych oraz garażowych wolnostojących lub dobudowanych do budynków o funkcji podstawowej;
- 5) dopuszcza się przekroczenie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku [jak ryzality, schody, ganki wejściowe, zadaszenia, wykusze na max. 40% długości ściany budynku] przy zachowaniu minimalnych odległości zawartych w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych; dopuszcza się również wycofanie z stosunku do obowiązującej linii zabudowy lica budynku na głębokość nie większą niż 1,5 m i na max. 40% długości ściany budynku;
- 6) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych przy zachowaniu minimalnych odległości zawartych w przepisach odrębnych w zakresie dróg publicznych;

- 7) dopuszcza się wysunięcia ociepleń istniejących budynków poza linię zabudowy oraz linie rozgraniczające dróg;
- 8) dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych, ciągu pieszego oraz dla terenów infrastruktury technicznej nie wyznacza się linii zabudowy, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad podziału nieruchomości oraz geometrii dachu.

2. Na terenie planu ustala się:

- 1) dopuszczalny zakres usług nieuciążliwych, wbudowanych w budynki mieszkalne: edukacja, kultura, usługi medyczne, obsługa administracyjna, komunalna, ogólna, handel detaliczny, gastronomia oraz obsługa firm i klientów, drobne rzemiosło;
- 2) możliwość realizacji lukarn o łącznej długości nie przekraczającej 40 % szerokości danej elewacji budynku, a także połączeń dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 4) realizację zharmonizowanej kolorystyki pokrycia dachów, przy zastosowaniu koloru naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni brązu i czerwieni oraz grafitu, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 1 RPO/U, 6 RPO/U, 10 MR, 16 U i 33 U, dla których nie ogranicza się kolorystyki pokrycia dachów;
- 5) zakaz stosowania do licowania elewacji tworzyw sztucznych czy blach powlekanych, z wyjątkiem zabudowy usytuowanej na terenach usługowych oznaczonych symbolami: 1 RPO/U, 6 RPO/U, 10 MR, 16 U i 33 U;
- 6) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

#### § 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym związanych planowaną funkcją terenu.

2. Uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) obowiązuje zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, w tym grup zwartych zadrzewień i zakrzewień, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów i zadrzewień przydrożnych, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem, zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz zakaz likwidacji oczek wodnych; dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew, jeżeli jest to spowodowane potrzebą realizacji sieci infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejących warunków wodnych trwałych użytków zielonych na terenach: 3 RPz, 4 RPz, 7 RPz;
- 3) zakaz:
  - a) nasadzeń obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew, krzewów i traw - w zagospodarowaniu należy stosować gatunki rodzime zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi,
  - b) lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi,
  - c) realizacji obiektów emitujących odory,
  - d) chowu lub/i hodowli zwierząt w ramach terenów oznaczonych symbolami 1 RPO/U, 6 RPO/U oraz 10 MR w liczbie większej niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych [DJP];

- 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 5) nawierzchnie utwardzone na terenach: 1 RPO/U, 6 RPO/U, 16 U i 33 U, powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wyposażone w wewnętrzny system kanalizacyjny;
- 6) na obszarze planu znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych [rowy melioracyjne]:
  - a) ustala się ochronę, utrzymanie i konserwację istniejących urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) utrzymanie w stanie otwartym istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem realizacji przepustów drogowych dla umożliwienia realizacji dojazdu do działek;
  - c) zagospodarowanie terenu nie może utrudniać konserwacji i utrzymania urządzeń melioracyjnych, zachować min. 1,5m szerokość terenu wzdłuż rowów w celu zapewnienia dostępu do konserwacji rowów melioracyjnych;
  - d) w przypadku kolizji z projektowanymi obiektami dopuszcza się przebudowę lub budowę nowych urządzeń, zachowując drożność całego systemu zgodnie z przepisami odrębnymi
- 7) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:
  - a) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,
  - b) przewidzieć zdjęcie próchniczej warstwy ziemi - zaleca się wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej innych gruntów w gminie.

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

1. W obszarze planu występują budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynki mieszkalne usytuowane przy ul.Bolesława Chrobrego nr: 4, 6, 7, 18 i 33,
- 2) budynki mieszkalne usytuowane przy ul.Szczecińskiej nr 2 i 3, dla których obowiązują:
  - a) zachowanie bryły budynku – gabarytów i kształtu dachu, rodzaju materiału budowlanego, pokrycia, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, formy frontowej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) zachowanie kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - c) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych,
  - d) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
  - e) zachowanie formy zewnętrznej budynków z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy na zasadach określonych w pkt. 3,
  - f) współdziałanie z właściwym organem ds. ochrony zabytków w przypadku podjęcia prac mających wpływ na zewnętrzną formę obiektu,
  - g) zawiadomienie właściwego organu ds. ochrony zabytków o konieczności rozbiórki obiektu (po uzyskaniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym), z obowiązkiem sporządzenia jego inwentaryzacji budowlanej, w tym fotograficznej;
- 3) budynki o których mowa w pkt. 1 i 2 mogą być przebudowywane i rozbudowywane na następujących zasadach:
  - a) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem zachowania pierwotnego wyglądu bryły budynku, zwłaszcza elewacji od strony frontowej, a także eksponowanych z ulic elewacji bocznych, przy czym:
    - rozbudowywana część budynku winna gabarytami, kompozycją elewacji, detalem być przystosowana do istniejącego budynku; wysokość kalenicy i głównej krawędzi elewacji dobudowywanego obiektu nie może być wyższa od już istniejących; należy stosować ten sam kąt nachylenia połaci dachu,

- wysokość kalenicy, górnej krawędzi elewacji [gzymsu lub okapu] dobudowywanego obiektu nie może być wyższa od tych parametrów na rozbudowywanym budynku,

- b) przebudowa elewacji frontowych budynków, zmieniających geometrię otworów okiennych i drzwiowych na potrzeby nowych funkcji jest dopuszczalna wyłącznie w kondygnacji parteru pod warunkiem zachowania kompozycji architektonicznej całej elewacji [podziały, osie, ujednoczenie architektonicznie i materiałowo parteru budynku],
- c) adaptacja poddaszy na cele mieszkalne dopuszczalna jest po wykonaniu stosownych ekspertyz technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się realizację balkonów, wykuszy na tylnych elewacjach budynków pod warunkiem harmonijnego wkomponowania ich w całą elewację.

2. Część obszaru planu, od zabudowy pod numerem „2” do „10” jest położona w obrębie zabytkowego [ulicowo-placowego] układu ruralistycznego miejscowości Kobylanka, objętego ochroną konserwatorską, w którym:

- 1) obowiązuje zachowanie obiektów o wartościach kulturowych znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej poszczególnych budynków,
- 2) obowiązuje utrzymanie historycznej linii zabudowy i zachowanie skali i formy zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, w istniejącej linii zabudowy, jako uzupełnienie i kontynuację historycznego typu zabudowy w odległości od krawędzi jezdni mniejszej, niż wynika to z ustawy „o drogach publicznych”, jeżeli nie narusza to warunków bezpieczeństwa ruchu,
- 4) procesy budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

**§ 11.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są tereny dróg publicznych [drogi klasy dojazdowej: (01 KDD, 02 KDD, 03 KDD, 04 KDD, 05 KDD)], teren publicznego ciągu pieszego [013 KP];
- 2) ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) ustala się nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie.

**§ 12.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. W granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, stąd nie określa się granic tych obszarów.

2. Ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek oraz powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych - według proponowanych zasad podziału terenów na działki w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki – 80<sup>o</sup> do 100<sup>o</sup>, chyba że rysunek planu wskazuje inny przebieg proponowanych podziałów,
- 2) określone w ustaleniach szczegółowych terenów minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek narożnych, skrajnych działek wydzielanych na styku z placem do zawracania dróg oraz działek pod zabudowę lokalizowaną w głębi terenu.

3. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdów wewnętrznych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie dotyczą również wydzielen dla regulacji granic między działkami oraz wydzielen na poprawę użytkowania działek.

4. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i proponowanych działek budowlanych nie pokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu poprawę ich funkcjonowania [dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działki, zapewnienie właściwych warunków usytuowania budynków].

5. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

6. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

7. Działki wydzielone przed wejściem w życie planu, lub powstałe w wyniku wydzielenia wzdłuż linii rozgraniczających, o parametrach mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, uznaje się za zgodne z planem.

**§ 13.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. Na obszarze planu brak jest obszarów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody.

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie - obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w korzystaniu z wód oraz użytkowaniu gruntów zgodnie z rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Nr 10/2005 w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo, gm. Stare Czarnowo powiat gryfiński z dnia 21 września 2005 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80 poz.1682 z późniejszymi zmianami] lub innych aktualnie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi stąd ustaleń w tym zakresie nie ustala się.

4. W obszarze planu nie występują cechy krajobrazu priorytetowego, stąd ustaleń w tym zakresie nie ustala się.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) przez tereny oznaczone symbolami: 1 RPO/U, 3 RPz, 4 RPz oraz 06 KDW przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Stargard – Szczecin (rok budowy – 1977 r.) o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla której ustalona jest szerokość strefy kontrolowanej - 70m [tj. po 35m od osi gazociągu] – dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych realizowanych w granicach strefy kontrolowanej obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi; granica strefy kontrolowanej może zostać zmniejszona, jeżeli przepisy odrębne tak stanowią;
- 2) z uwagi na występowanie na części obszaru objętego planem strefy niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych wymaga się na etapie procesu inwestycyjnego przeprowadzenia badań hydrogeologicznych;
- 3) w związku z istniejącym zadrzewieniem łągowym na terenie oznaczonym symbolem 34 ZN, obowiązuje zachowanie zwartych grup zadrzewień.

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych, dróg wewnętrznych, powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają: drogi lokalne [ul.Szczecińska i ul.Bolesława Chrobrego].

3. Na terenach komunikacji drogowej ustala się lokalizowanie w zależności od potrzeb:

- 1) przyulicznych pasów postojowych i zatok postojowych dla samochodów;
- 2) dróg lub pasów rowerowych;
- 3) stacji rowerowych;



- 4) zieleni przyulicznej, skwerów;
- 5) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 6) urządzeń organizacji ruchu;
- 7) elementów wyposażenia przestrzeni publicznych.

4. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

5. Dopuszcza się na terenie 16 U oraz 33 U wydzielanie wewnętrznych dojazdów, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

- 1) szerokość nie może być mniejsza niż 10m,
- 2) zachować wymagania ochrony przeciwpożarowej.

6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci uzbrojenia podziemnego [sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć gazowa, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne oraz inne sieci, niezbędne do funkcjonowania „terenów zurbanizowanych”].

7. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

8. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:

- 1) dla samochodów osobowych:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – min. 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
  - b) dla lokalu gastronomicznego - min. 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne;
  - c) dla biur, administracji - 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, 1 miejsce postojowe na kancelarię;
  - d) dla obiektów noclegowych – 2 miejsca postojowe na 10 łóżek;
  - e) dla obiektów i lokali handlowych: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - f) dla usług medycznych – 1 miejsce postojowe na gabinet;
  - g) dla innych usług – 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - h) dla terenów sportu i rekreacji – min. 5 miejsc postojowych
  - i) dla terenów produkcji i obsługi rolniczej, w tym terenów magazynowych, składów - min. 1 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na trzech zatrudnionych.
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) dla terenów komunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – w ramach miejsc postojowych określonych w § 15 ust. 8 pkt 1 lit.a,
  - c) dla pozostałych terenów budowlanych (przeznaczonych pod zabudowę) - min. 1 miejsce jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 4 do 15.
- 3) dla rowerów:
  - a) dla lokalu gastronomicznego - min. 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - b) dla obiektów noclegowych – 1 miejsce postojowe na 20 łóżek;
  - c) dla pozostałych obiektów usługowych w tym: handlu, biur, administracji - 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla terenów obsługi rolniczej, terenów magazynowych, składów - min. 1 miejsce postojowe na

15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

9. Warunki określone w pkt 8 są spełnione wliczając miejsca postojowe w garażach.

10. Przy lokalizacji zabudowy o funkcji mieszanej na terenie inwestycji należy zabezpieczyć łączną liczbę miejsc parkingowych, ustaloną dla każdej funkcji odrębnie.

#### § 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, o których mowa w przepisach odrębnych, przy zachowaniu minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej równej ich wysokości.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz innych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).

4. Dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

5. Na przebiegach infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym.

6. Zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

7. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu – możliwa przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia istniejącą i projektowaną siecią wodociągową, min. średnica sieci wodociągowej  $\varnothing$  80mm;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą nowe średnice i nowe materiały;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) do istniejącego i projektowanego układu kanalizacji sanitarnej; min. średnica sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$  80mm
- 2) na terenach nie objętych zasięgiem istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych; po zrealizowaniu sieci powstaje obowiązek właściciela nieruchomości do przyłączenia budynku do sieci kanalizacji sanitarnej;

10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzanie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu [po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości],
- 2) dopuszcza stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych oraz na lub do gruntu w zależności od warunków gruntowo-wodnych],
- 3) zakaz dokonywania zmian spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
- 4) odprowadzane ścieki opadowe do gruntu winny spełniać wymogi przepisów odrębnych, dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

- 5) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych istniejącym lub projektowanym systemem kanalizacji deszczowej,
- 6) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej - Ø 150mm.

#### 11. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami [selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania];
- 2) wywóz odpadów specjalistycznym transportem na wysypisko gminne - poza obszarem opracowania.

#### 12. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia; min. średnica sieci gazowej Ø32mm;
- 2) sieci gazowe lokalizować w liniach rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych sieci gazowych należy uwzględnić strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) przez obszar planu [przez tereny oznaczone symbolami: 1 RPO/U, 3 RPz, 4 RPO/U oraz 06 KDW] przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną, w której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi – obowiązują ustalenia § 14 pkt 1.

13. Zaopatrzenie w ciepło: dla obiektów istniejących i projektowanych przewiduje się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pompy ciepłe, systemy solarne i inne), z eliminacją paliw, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących ogniw fotowoltaicznych na jednej działce o mocy nieprzekraczającej 500kW.

#### 14. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia ze stacji transformatorowych 15/04 kV na obszarze objętym planem oraz ze stacji, usytuowanych poza obszarem planu;
- 2) zasilanie projektowanych stacji transformatorowej 15/0,4 kV projektowanymi elektroenergetycznymi liniami kablowymi 15 kV;
- 3) projektowane elektroenergetyczne sieci kablowe 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczenia dróg, poza jezdnią oraz w liniach rozgraniczenia ciągów pieszych;
- 4) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej oraz przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych;
- 5) wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne:
  - a) dla linii napowietrznych 15 kV – 14m [po 7m od osi linii],
  - a) dla linii napowietrznych 0,4 kV – 7m [po 3,5m od osi linii],
  - b) dla kablowej linii 15 kV i 0,4 kV – 0,5m [po 0,25m od osi linii], które nie powodują wyłączenia terenu z zagospodarowania, a jedynie mogą wprowadzać obostrzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 6) w przypadku likwidacji lub przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na linie kablowe, oznaczone pasy technologiczne dla tych linii napowietrznych przestają obowiązywać;
- 7) na budynkach i na działkach budowlanych dopuszcza się wykorzystanie mikroinstalacji w rozumieniu art.2 pkt 19 ustawy o odnawialnych źródłach energii, z wyjątkiem terenu 16 U i 33 U dla którego dopuszcza się realizację instalacji wykorzystującej odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, o mocy nieprzekraczającej 500kW.

#### 15. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe dalekosiężne,
- 2) sukcesywna wymiana sieci napowietrznej na kablowe doziemne w liniach rozgraniczających dróg,
- 3) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

1. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

2. Do czasu zagospodarowania terenów w sposób określony w niniejszej uchwale, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu, jeżeli jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i nie ogranicza zgodnego z planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

3. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
  - a) obiektów wchodzących w skład urządzenia przestrzeni o charakterze publicznym,
  - b) obiektów sezonowych, ogródków gastronomicznych itp. przy zabudowie o funkcji usługowej
  - c) obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) na terenach komunikacyjnych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów stanowiących ich wyposażenie;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów zaplecza budowy w trakcie realizacji planowanego zagospodarowania terenu.

**§ 18.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na obszarze objętym planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

#### **Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe**

**§ 19.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 RPO/U** o powierzchni 5,059ha, **6 RPO/U** o powierzchni 1,987 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji, związanej z działalnością rolniczą i obsługi rolnictwa, w obszarze którego:
  - a) dopuszcza się realizację magazynów, składów, warsztatów związanych z prowadzoną działalnością, zabudowy administracyjnej i socjalnej dla pracowników; dopuszcza się również realizację budynku mieszkalnego właściciela terenu,
  - b) istniejącą zabudowę mieszkaniową pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - c) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - d) dopuszcza się lokalizację:
    - tymczasowych obiektów budowlanych, stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowej terenu,
    - budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności lecz nie więcej niż 25m,
    - obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:

- a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8,
  - d) wysokość zabudowy: do 12,5m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - e) geometria dachów: dachy płaskie, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia do 25°; dopuszcza się również inne geometrie dachów przestrzennych przy zachowaniu wysokości zabudowy określonej wyżej;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - b) na terenach 1 RPO/U oraz 6 RPO/U od strony zachodniej [od strony terenu 2 MNU i 5 MNU] zastosować zieleń izolacyjną o szerokości 10m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się wtórny podział na działki o:
- a) powierzchni min. 2 000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokości frontu działki min. 40m,
  - c) obowiązują ustalenia wg § 12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren oznaczony symbolem 1 RPO/U przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 250
- a) planowana zabudowa na stały pobyt ludzi winna uwzględniać strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250,
  - b) obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) 1 RPO/U - obsługa komunikacyjna z przyległej drogi powiatowej [ul.Bolesława Chrobrego], przylegającej do obszaru planu oraz z drogi dojazdowej 01 KDD i poprzez tereny przyległe 2 MNU i 3 RPz,
  - b) 6 RPO/U - obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych: 01 KDD i 02 KDD,
  - c) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16,
  - b) istniejący na terenie 1 RPO/U gazociąg wysokiego ciśnienia – do zachowania z możliwością jego przebudowy, modernizacji lub rozbiórki; zagospodarowanie terenu w pasie kontrolowanym gazociągu zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie przesyłowej sieci gazowniczej;
  - c) istniejącą na terenie 1 RPO/U stacją transformatorową 15/0,4 kV pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia w inne miejsce.
- § 20.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2 MNU** o powierzchni 0,835 ha, **5 MNU** o powierzchni 1,22 ha, **9 MNU** o powierzchni 2,921 ha, **26 MNU** o powierzchni 1,101 ha, **29 MNU** o powierzchni 1,269 ha, **31 MNU** o powierzchni 0,548 ha, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
  - 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
    - a) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza;

- b) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej;
  - c) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekroczyć 50% powierzchni zabudowy działki;
  - d) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
  - e) powierzchnia zabudowy:
    - do 20% powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej,
    - na działkach trwałej zabudowy o istniejącej powierzchni zabudowy w wielkości do 30%, dopuszcza się zwiększenie do max. 35% powierzchni działki; w przypadkach szczególnych obejmujących działki o istniejącej powierzchni zabudowy powyżej 35% dopuszcza się jej zwiększenie do 20% powierzchni istniejącej;
  - f) intensywność zabudowy: od 0,005 do 0,7;
  - g) wysokość zabudowy: do 9m, od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - h) geometria dachów:
    - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 40° - 45°;
    - dla budynku usługowego przybudowanego do budynku mieszkalnego dopuszcza się również dach płaski;
  - i) zapewnienie wewnętrznych dojazdów do zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu,
  - j) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) budynek mieszkalny usytuowany przy ul.Szczecińskiej nr 3 oraz budynek mieszkalny usytuowany przy ul.Bolesława Chrobrego nr 18 i 33 ujęte są w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują wymogi § 10 ust.1;
  - b) część obszaru oznaczonego symbolem 26 MNU oraz 29 MNU usytuowana jest w obrębie zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Kobylanka, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 10 ust.2;
- 5) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1 000m<sup>2</sup>,
  - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – min.20m,
  - obowiązują ustalenia wg § 12;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – tereny: 9 MNU, 11 MNU, 26 MNU, 29 MNU położone są w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na części terenu 9 MNU występują niekorzystne warunki gruntowo-wodne – obowiązują ustalenia § 14 pkt 2;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna:
    - terenu 2 MNU - z drogi powiatowej [ul.Bolesława Chrobrego] przylegającej do obszaru planu oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 01 KDD,

- terenu 5 MNU - z drogi powiatowej [ul.Bolesława Chrobrego] przylegającej do obszaru planu oraz z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 01 KDD i 02 KDD,
- terenu 9 MNU - z drogi powiatowej [ul.Bolesława Chrobrego] przylegającej do obszaru planu oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KDD,
- terenu 26 MNU - z drogi powiatowej [ul.Bolesława Chrobrego] przylegającej do obszaru planu oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 03 KDD,
- terenu 29 MNU - z drogi powiatowej [ul.Szczecińskiej] przylegającej do obszaru planu oraz ciągu oraz z wewnętrznej drogi oznaczonej symbolem 011 KDW,
- terenu 31 MNU - z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 04 KDD oraz drogi powiatowej [ul.Szczecińskiej] przylegającej do obszaru planu,

b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.

**§ 21.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **3 RPz** o powierzchni 9,320 ha, **4 RPz** o powierzchni 2,420 ha, **7 RPz** o powierzchni 17,722 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy [gospodarka łąkarska lub hodowlana] - grunty rolne z zakazem zabudowy,
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
  - b) z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych, dotyczących odległości od dróg publicznych dopuszcza się realizację:
    - niekubaturowych obiektów i urządzeń związanych z gospodarką rolną, w tym utwardzone place składowe na produkty rolne,
    - sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
  - c) powierzchnia zabudowy – max. 1% powierzchni działki;
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,01;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – tereny 3 RPz, 4 RPz, 7 RPz położone są w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 4) zasady podziału na działki - dopuszcza się podziały podziałów gruntów rolnych zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu:
  - a) min. szerokości frontu działki – 30m,
  - b) min. powierzchni działki – 3 000m<sup>2</sup>,
  - c) obowiązują ustalenia wg § 12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez tereny oznaczone symbolami: 3 RPz i 4 RPz przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 250 – obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) 3 RPz – z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 01 KDD i z wewnętrznej drogi oznaczonej symbolem 06 KDW oraz z przyległego terenu 1 RPO/U,
  - b) 4 RPz – z wewnętrznej drogi oznaczonej symbolem 06 KDW oraz terenów przyległych, położonych poza granicami planu,

c) 7 RPz – z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 01 KDD, 02 KDD i 05 KDD i z wewnętrznej drogi oznaczonej symbolem 07 KDW oraz terenów przyległych;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej,
- b) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia – do zachowania z możliwością jego przebudowy, modernizacji,
- c) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia do zachowania z możliwością jej rozbudowy i przebudowy lub rozbiórki.

§ 22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **8 MN** o powierzchni 1,908 ha, **12 MN** o powierzchni 1,313 ha, **13 MN** o powierzchni 1,2 ha, **14 MN** o powierzchni 0,684 ha, **15 MN** o powierzchni 1,214 ha, **20 MN** o powierzchni 0,720 ha, **24 MN** o powierzchni 0,704 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- a) zabudowa wolno stojąca,
- b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy,
- c) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej;
- d) intensywność zabudowy:
  - max. – 0,6,
  - min. – 0,005;
- e) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji - do 9m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
- f) geometria dachów:
  - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 40<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
  - układ kalenicowy budynku;
- g) zapewnienie wewnętrznych dojazdów do zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu,
- h) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;

3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:

- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
- b) obowiązują ustalenia § 9;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część obszaru oznaczonego symbolem 12 MN usytuowana jest w obrębie zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Kobyłanka, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 10 ust.2;

5) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu:

- a) minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1 000m<sup>2</sup>,
- b) szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – min.20m
- c) obowiązują ustalenia wg § 12.

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – tereny: 8 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 20 MN oraz 24 MN położone są w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na części terenów:

8 MN, 13 MN oraz 15 MN występują niekorzystne warunki gruntowo-wodne – obowiązują ustalenia



§ 14 pkt 2;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna:

- terenu 8 MN - z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 07 KDW,
- terenu 12 MN i 20 MN - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 08 KDW,
- terenu 13 MN - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 09 KDW oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 03 KDD
- terenu 14 MN - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 09 KDW,
- terenu 15 MN - z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 03 KDD i 04 KDD,
- terenu 24 MN - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 010 KDW oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 04 KDD;

b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;

9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi

i projektowanymi sieciami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.

§ 23. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10 MR** o powierzchni 0,599 ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej; w obszarze którego:

- a) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, szklarni i namiotów, magazynów, składów, warsztatów związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, której oddziaływanie nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- b) dopuszcza się również funkcję agroturystyczną;
- c) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
- d) dopuszcza się lokalizację:
  - tymczasowych obiektów budowlanych, stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowej terenu,
  - budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności lecz nie więcej niż 20m,
  - obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
- d) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6,
- e) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – do 9m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
- f) geometria dachów:
  - dla budynku mieszkalnego – dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia 35° - 45°; dopuszcza się dachy płaskie [do 6°] na powierzchni do 30% powierzchni zabudowy,
  - dla pozostałych budynków – dachy płaskie lub/i dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
- g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,

- h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział zgodny z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych, z uwzględnieniem:
  - minimalnej powierzchni działki budowlanej – 3 000m<sup>2</sup>,
  - szerokości frontu działki min. 17m,
  - ustaleń § 12;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren położony jest w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej przylegającej do obszaru planu [ul.Bolesława Chrobrego],
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami: **11 ZN,W** o powierzchni 0,709 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej, urządzenia melioracyjne;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, z zastrzeżeniem lit b
  - b) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych oraz zadrzewień wzdłuż rowów; dopuszcza się realizację przepustów;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 80%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren położony jest w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 5) zasady podziału na działki: dopuszcza się podziały gruntów rolnych zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających terenów oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 08 KDW i 09 KDW oraz publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 03 KDD;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

§ 25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **16 U** o powierzchni 6,114 ha oraz **33 U** o powierzchni 3,383 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, w obszarze której:

- a) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, usług o usługi sportu i rekreacji oraz usługi kultury i rozrywki, miejsc noclegowych, usług publicznych, w tym administracji i oświaty oraz zdrowia, usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000m<sup>2</sup>, magazynów, składów, warsztatów związanych z prowadzoną działalnością, zabudowy administracyjnej i socjalnej dla pracowników, parkingów i usług obsługi komunikacji samochodowej;
  - b) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
  - c) dopuszcza się lokalizację:
    - tymczasowych obiektów budowlanych, stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowej terenu,
    - budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności lecz nie więcej niż 30m,
    - obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
- a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) powierzchnia zabudowy:
    - do 20% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 16 U,
    - do 30% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 33 U;
  - c) intensywność zabudowy:
    - dla terenu 16 U: od 0,05 do 0,6,
    - dla terenu 33 U: od 0,05 do 0,9;
  - d) wysokość zabudowy: do 9m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - e) geometria dachów: dachy płaskie i strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - f) zapewnienie wewnętrznych dojazdów do zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu,
  - g) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna:
    - min. 50% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 16 U,
    - min. 20% powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 33 U;
  - b) realizacja zabudowy winna być poprzedzona badaniami hydrogeologicznymi z uwzględnieniem nośności gruntu, a jej lokalizacja realizowana poza istniejącym zwartym zadrzewieniem,
  - c) na terenie 16 U od strony południowej oraz na terenie 33 U od strony zachodniej [zgodnie z rysunkiem planu] zastosować zieleń izolacyjną o szerokości min. 10m;
  - d) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1 500m<sup>2</sup>,
  - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – min. 30m,
  - obowiązują ustalenia wg § 12;

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – tereny 16 U i 33 U położone są w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obowiązują ustalenia § 14 pkt 2 i 3;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna:
    - terenu 16 U - z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KDD,
    - terenu 33 U - z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KDD, z drogi powiatowej [ul.Szczecińskiej] przylegającej do obszaru planu oraz terenów przyległych, w tym poprzez teren 34 ZN - w miejscu poza obszarem zwartego zadrzewienia,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.

**§ 26.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17 RU** o powierzchni 0,948 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwie ogrodniczym, w obszarze którego:
  - a) dopuszcza się realizację zabudowa gospodarczej, szklarni i namiotów, magazynów, składów, warsztatów związanych z prowadzoną działalnością ogrodniczą, zabudowy administracyjnej i socjalnej dla pracowników;
  - b) istniejącą zabudowę mieszkaniową pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością jej rozbudowy, przebudowy,
  - c) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
  - d) dopuszcza się lokalizację:
    - tymczasowych obiektów budowlanych, stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowej terenu,
    - budowli i urządzeń technologicznych o wysokości niezbędnej dla realizacji prowadzonej działalności lecz nie więcej niż 20m,
    - obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6,
  - e) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji – do 9m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów: dachy dowolne;
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - h) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 40%,

- b) od strony terenów oznaczonych symbolami: 12 MN i 19 MN zastosować pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5m – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział zgodny z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych, z uwzględnieniem:
  - minimalnej powierzchni działki – 3 000m<sup>2</sup>,
  - szerokości frontu działki min. 20m,
  - ustaleń § 12;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren położony jest w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej przylegającej do obszaru planu [ul.Bolesława Chrobrego] oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 08 KDW,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **18 IT** o powierzchni 0,01 ha, **21 IT** o powierzchni 0,005 ha, **32 IT** o powierzchni 0,003 ha, **35 IT** o powierzchni 0,01 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej;
- 2) teren lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną [stacji transformatorowych 15/0,4 kV o dowolnej formie (miejska, kontenerowa, słupowa)], gaz, odprowadzenie ścieków, obsługi telekomunikacyjnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
  - a) dopuszcza się możliwość lokalizacji również realizację innych niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych;
  - b) wysokość obiektów lub urządzeń – do 4,5m npt;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 7.
- 5) zasady podziału terenu: dopuszcza się wtórny podział na działki dla poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ustaleń § 12;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) terenu 18 IT – z drogi powiatowej [ul.Bolesława Chrobrego], przylegającej do obszaru planu,
  - b) terenu 21 IT – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 08 KDW,
  - c) terenu 32 IT – z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 04 KDD,
  - d) terenu 35 IT – z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KDD,
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.

§ 28. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **19 MN** o powierzchni 0,657 ha, **22 MN** o powierzchni 0,412 ha, **23 MN** o powierzchni 0,92 ha, **25 MN** o powierzchni 0,690 ha, **27 MN** o powierzchni 0,625 ha, **30 MN** o powierzchni 0,427 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) zabudowa wolno stojąca, bliźniacza,

- b) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy,
  - c) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) intensywność zabudowy:
    - max. – 0,9,
    - min. – 0,005;
  - e) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji - do 9m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
  - f) geometria dachów:
    - dachy strome dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>,
    - układ kalenicowy budynku mieszkalnego;
  - g) zapewnienie wewnętrznych dojazdów do zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu,
  - h) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - i) realizacja urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
- a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) budynek mieszkalny usytuowany przy ul.Szczecińskiej 2 oraz budynki mieszkalne usytuowane przy ul.Bolesława Chrobrego nr 4, 6, 7 ujęte są w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują wymogi § 10 ust.1;
  - b) część terenów oznaczonych symbolami: 19 MN, 22 MN, 25 MN, 27 MN usytuowana jest w obrębie zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Kobylanka, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 10 ust.2;
- 5) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej – 700m<sup>2</sup>,
  - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – min.20m
  - obowiązują ustalenia wg § 11.
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – tereny 19 MN, 22 MN, 23 MN, 25 MN, 27 MN, 30 MN położone są w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna:
    - terenu 19 MN - z drogi powiatowej [ul.Bolesława Chrobrego] przylegającej do obszaru planu,
    - terenu 22 MN i 22 MN - z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 03 KDD,
    - terenu 25 MN - z drogi powiatowej [ul.Bolesława Chrobrego] przylegającej do obszaru planu z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 03 KDD,
    - terenu 27 MN - z drogi powiatowej [ul.Bolesława Chrobrego] przylegającej do obszaru planu z drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem 012 KDW,
    - terenu 30 MN - z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 04 KDD oraz drogi powiatowej [ul.Szczecińskiej] przylegającej do obszaru planu;

b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **28 U,MN** o powierzchni 0,212 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną, w obszarze której:
  - a) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, miejsc noclegowych, usług publicznych, w tym administracji i oświaty oraz zdrowia, usług handlu o powierzchni sprzedaży do 200m<sup>2</sup>, magazynów, składów, warsztatów związanych z prowadzoną działalnością, zabudowy administracyjnej i socjalnej dla pracowników, parkingów i usług obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacji LPG;
  - b) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
  - c) dopuszcza się lokalizację:
    - tymczasowych obiektów budowlanych, stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowej terenu,
    - obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy w rejonach wyznaczonych na rysunku planu obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem § 8 ust. 1 pkt 2;
  - c) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1;
  - d) wysokość zabudowy: do 10m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - e) geometria dachów: dachy płaskie i strome dwuspadowe o kącie nachylenia 20<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - g) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:
  - a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
  - b) obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren usytuowany w obrębie zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Kobyłanka, objętego ochroną konserwatorską - obowiązują wymogi § 10 ust.2;
- 5) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu:
  - minimalnej powierzchni działki budowlanej – 1 000m<sup>2</sup>,
  - szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej – min.20m
  - obowiązują ustalenia wg § 12.
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren położony jest w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z obsługa komunikacyjna z przyległej do obszaru planu drogi powiatowej [ul.Bolesława Chrobrego],

b) wskaźnik miejsc postojowych zgodnie z § 15 ust.8;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.

**§ 30.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami: **34 ZN** o powierzchni 2,302 ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi,

b) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych,

c) dopuszcza się realizację przejazdu do terenu 33 U jedynie w miejscu poza zwartym zadrzewieniem;

3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu:

a) min. powierzchnia biologicznie czynna – 90%,

b) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych oraz zadrzewień wzdłuż rowów;

c) obowiązują ustalenia § 9;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – teren 34 ZN położony jest w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;

5) zasady podziału na działki: dopuszcza się podziały gruntów rolnych zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, przy zachowaniu:

- min. szerokości frontu działki – 30m,

- min. powierzchni działki – 3 000m<sup>2</sup>,

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązują ustalenia § 14 pkt 3;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna z przylegających terenów 16 U i 33 U oraz publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KDD;

8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się przebieg infrastruktury technicznej.

**§ 31.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **01 KDD** o powierzchni 0,56 ha, **02 KDD** o powierzchni 0,303 ha, **03 KDD** o powierzchni 0,384 ha, **04 KDD** o powierzchni 0,284 ha, **05 KDD** o powierzchni 0,387 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu oraz kształtowania krajobrazu:

a) 01 KDD - zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 12m do 14,5m z poszerzeniami – według rysunku planu;

b) 02 KDD - szerokość w liniach rozgraniczających – 8m z poszerzeniami – według rysunku planu,

c) 03 KDD - zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 9m do 23m z poszerzeniami – według rysunku planu,

d) 04 KDD - zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 8m do 17m z poszerzeniami – według rysunku planu,

e) 05 KDD - zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 8m do 11,5m [tworząc wraz z działką nr 118 (przylegającą do obszaru planu) drogę o szerokości 15m] z poszerzeniami – według rysunku planu,

f) realizacji jezdni i chodników [min. jednostronnych],



- g) możliwość realizacji miejsc postojowych,
  - h) na terenie 01 KDD dopuszcza się realizację pasa rowerowego lub drogi rowerowej oraz stacji rowerowej,
  - i) komponowane nasadzenia zieleni wysokiej w formie alei drzew,
  - j) droga 02 KDD oraz 05 KDD - zakończone placami do zawracania według rysunku planu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu 03 KDD położona jest w obrębie zabytkowego układu ruralistycznego miejscowości Kobylanka, objętego ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia § 10 ust.2;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – tereny 02 KDD, 03 KDD, 04 KDD, 05 KDD oraz część terenu 01 KDD położone są w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 6) zasady podziału terenu: po wydzieleniu zgodnie z liniami rozgraniczającymi obowiązuje zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 12;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność komunikacyjna – nieograniczona,
  - b) powiązanie komunikacyjne:
    - 01 KDD - z drogą powiatową [ul.Bolesława Chrobrego], sąsiadującą z terenem objętym planem,
    - 02 KDD - z drogą dojazdową oznaczoną symbolem 01 KDD szerokość w liniach rozgraniczających – od 10m do 12,5m – według rysunku planu,
    - 03 KDD - z drogą powiatową [ul.Bolesława Chrobrego], sąsiadującą z terenem objętym planem oraz drogą dojazdową oznaczoną symbolem 04 KDD,
    - 04 KDD - z drogą powiatową [ul.Szczecińską], sąsiadującą z terenem objętym planem oraz drogą dojazdową oznaczoną symbolem 03 KDD,
    - 05 KDD - z drogą powiatową [ul.Szczecińską], sąsiadującą z terenem objętym planem;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.

**§ 32.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **06 KDW** o powierzchni 0,403 ha, **07 KDW** o powierzchni 0,181 ha, **08 KDW** o powierzchni 0,318 ha, **09 KDW** o powierzchni 0,11 ha, **010 KDW** o powierzchni 0,074 ha **011 KDW** o powierzchni 0,051 ha, **012 KDW** o powierzchni 0,051 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu oraz kształtowania krajobrazu:
  - a) 06 KDW - zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 12m do 13,6m z poszerzeniami – według rysunku planu,
  - b) 07 KDW - szerokość w liniach rozgraniczających – 8m z poszerzeniami, zakończona placami do zawracania – według rysunku planu,
  - c) 08 KDW - zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 8m do 14m z poszerzeniami, zakończona placami do zawracania – według rysunku planu,
  - d) 09 KDW - zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 10m do 18m z poszerzeniami – według rysunku planu,
  - e) 010 KDW - szerokość w liniach rozgraniczających – 6m z poszerzeniami, zakończona placem do zawracania – według rysunku planu,

- f) 011 KDW - szerokość w liniach rozgraniczających – 8m z poszerzeniami, zakończona placami do zawracania – według rysunku planu,
  - g) 012 KDW - zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 4m do 8m – według rysunku planu;
  - h) możliwość realizacji jezdni, chodników min. jednostronnych, dopuszcza się realizację jako pieszo-jezdnie;
  - i) oświetlenie min. jednostronne;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – tereny położone w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
- 5) zasady podziału terenu: po wydzieleniu zgodnie z liniami rozgraniczającymi obowiązuje zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 12;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - przez teren oznaczony symbolem 06 KDW przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 250 – obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dostępność komunikacyjna – nieograniczona,
  - b) powiązanie komunikacyjne:
    - 06 KDW - z publiczną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 01 KDD,
    - 07 KDW - z publiczną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 02 KDD,
    - 08 KDW - z publiczną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 03 KDD,
    - 09 KDW - z publiczną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 03 KDD,
    - 010 KDW - z publiczną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 04 KDD,
    - 011 KDW - z drogą powiatową [ul.Szczecińską], położoną poza granicami planu,
    - 012 KDW - z drogą powiatową [ul.Bolesława Chrobrego], położoną poza granicami planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: ustala się przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.
- § 33.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **013 KP** o powierzchni 0,014 ha, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszy;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowanie terenu oraz kształtowania krajobrazu:
    - a) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających – od 3m do 4m – według rysunku planu;
    - b) dopuszcza się jednostronne oświetlenie na słupach;
    - c) do czasu budowy drogi oznaczonej symbolem 02 KDD, dopuszcza się wykorzystanie ciągu pieszego jako pieszo-jezdnia;
  - 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust.3;
  - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - teren położony w obrębie strefy ochronnej – terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie – obowiązują ustalenia § 13 ust. 2;
  - 5) zasady podziału terenu:
    - a) wymagane wydzielenie terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

- b) po wydzieleniu – zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 12;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 34.** Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

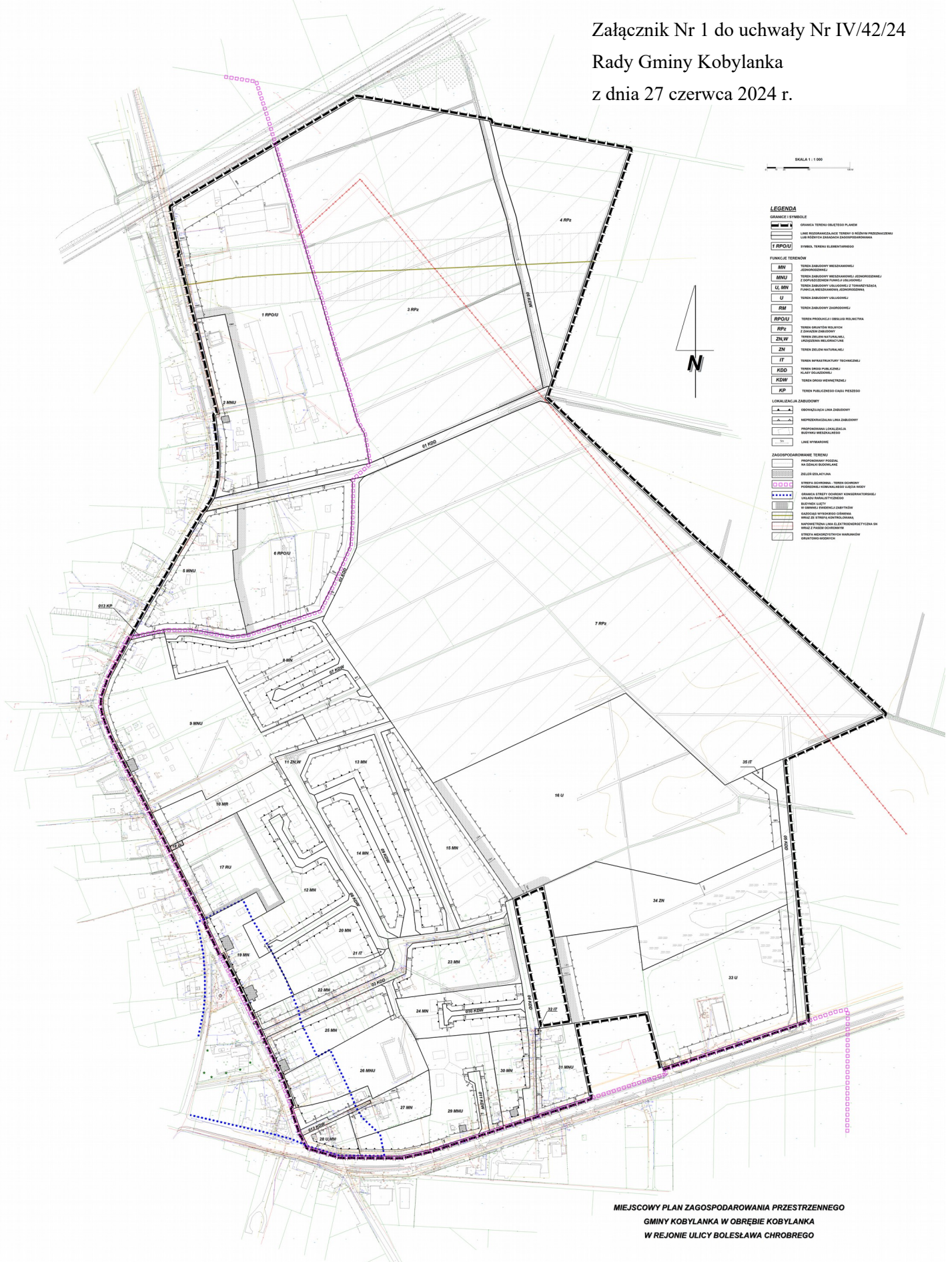
**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobyłanka.

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kobyłanka.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Urszula Gieraltowska**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/42/24  
Rady Gminy Kobylanka  
z dnia 27 czerwca 2024 r.

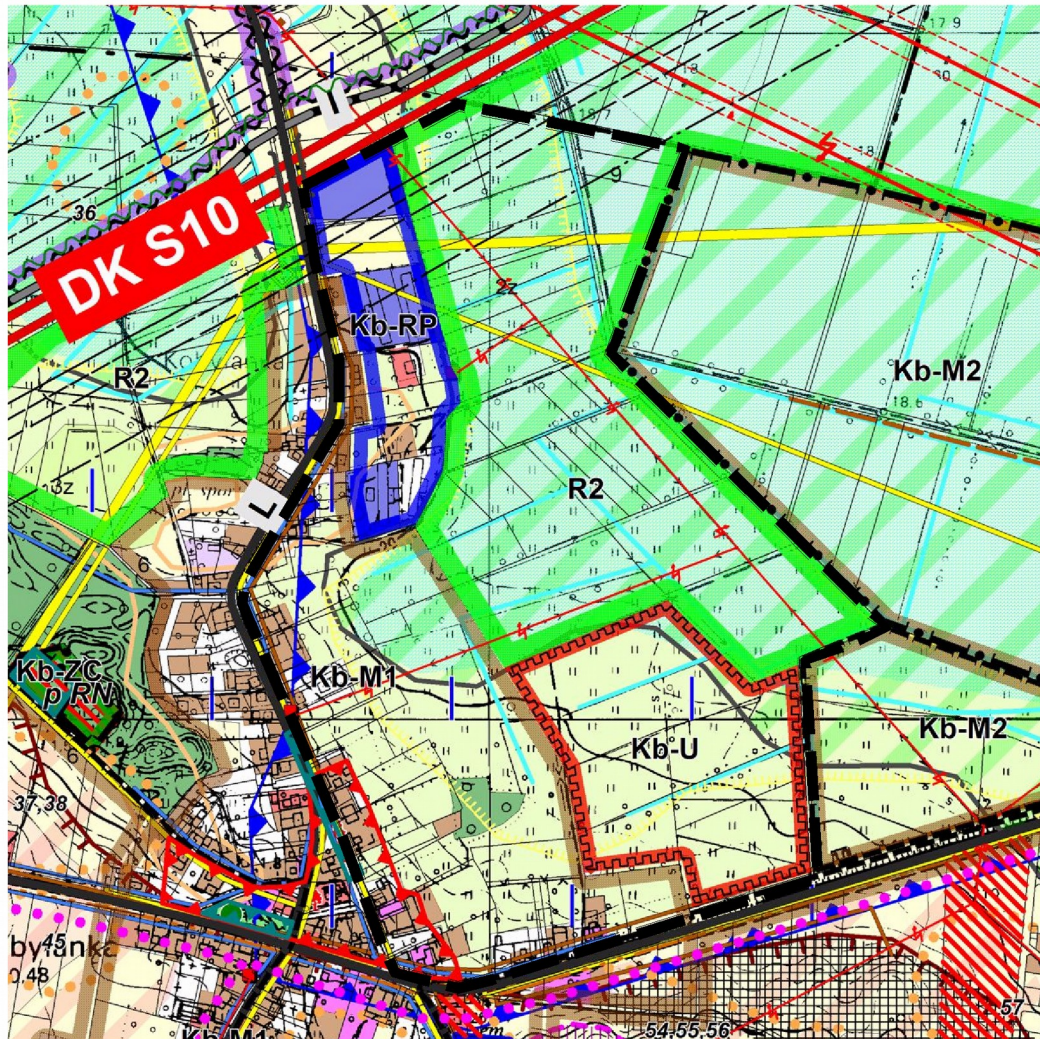


MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KOBYLANKA W OBRĘBIE KOBYLANKA  
W REJONIE ULICY BOLESŁAWA CHROBREGO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/42/24  
 Rady Gminy Kobylanka  
 z dnia 27 czerwca 2024 r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO GMINY KOBYLANKA**



	<b>GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</b>
	<b>R2</b> STREFA GRUNTÓW ROLNYCH Z ZAKAZEM ZABUDOWY
	<b>M1</b> STREFA MIESZKALNO-USŁUGOWA ZABUDOWA ISTNIEJĄCA I UZUPEŁNIAJĄCA
	<b>U</b> STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	<b>RP</b> STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ ROLNEJ
	STREFA O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GRUNTOWO-WODNYCH - WSKAZANE DO WYŁĄCZENIA SPOD ZABUDOWY
	STREFA "B" OCHRONY UKŁADU PRZESTRZENNEGO
	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/42/24  
Rady Gminy Kobyłanka  
z dnia 27 czerwca 2024 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka w obrębie Kobyłanka w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późniejszymi zmianami], po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, Rada Gminy Kobyłanka rozstrzyga co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka w obrębie Kobyłanka w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego*, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XXXV/244/17 Rady Gminy Kobyłanka z dnia 28 września 2017 r., wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2023 r. do 21 kwietnia 2023 r. oraz w nieprzekraczalnym terminie do 05 maja 2023 r., wpłynęło 35 uwag.

**§2.** Ze złożonych uwag uwzględniono 12 uwag.

**§3.** Odrzuca się nieuwzględnione uwagi, których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej, zawierający uzasadnienie ich odrzucenia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

**§ 4.** Szczegółowy wykaz wszystkich uwag wniesionych do projektu miejscowego planu, sporządzony w formie tabelarycznej, stanowi integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

Załącznik Nr 1 do Załącznika Nr 3 do uchwały Nr IV/42/24  
Rady Gminy Kobylanka  
z dnia 27 czerwca 2024 r.

### LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

l.p.	numer uwagi [zgodnej z wykazem w dokumentacji planistycznej] / treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie
1	2	3	4
1	2 i 32. Wykreślić minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy	<b>16 U</b> – teren zabudowy usługowej	Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi: „wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”. Tym samym nie można uwzględnić złożonej uwagi, natomiast zmniejszono minimalny wskaźnik do 0,05.
2	3. Ograniczyć zakres terenu tylko do części działki nr 904/41 – pomiędzy terenami 13 MN i 15 MN	<b>11 ZN,W</b> – teren zieleni naturalnej, urządzenia melioracyjne	Teren 11 ZN,W stanowi wydzielenie istniejących urządzeń melioracyjnych, których utrzymanie ma ogromne znaczenie dla zachowania warunków gruntowo-wodnych w rejonie ich występowania. Urządzenia te winny być udrażniane i zachowane we właściwym stanie technicznym, a w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu. Wrysowany przebieg terenu 11 ZN,W pozwala na prowadzenie prac konserwatorskich tych urządzeń bez ingerencji w zagospodarowanie działek sąsiednich przeznaczonych pod na cele budowlane. Zapisy § 12 ust.3 planu regulują zagadnienie regulacji granic.
3	4. Wprowadzić zapis: „Dopuszcza się włączenie powierzchni i terenów zieleni naturalnej do minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową jednorodziną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi”		
4	5. Wprowadzić zapis: „Dopuszcza się wydzielenie działek z terenu 11 ZN,W o dowolnej powierzchni pod warunkiem, że działki te zostaną przeznaczone na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami”		
5	6. Pozostałą część 11 ZN,W przeznaczyć na drogę wewnętrzną		
6	7. Zmiana sposobu obsługi komunikacyjnej z nowoprojektowanej drogi od strony południowej, zmiana linii zabudowy i ustaleń komunikacyjnych.	<b>8 MNU</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej <b>07 KDW</b> – teren drogi wewnętrznej	Wprowadzenie wnioskowanej drogi wewnętrznej po zapewnieniu obsługi komunikacyjnej terenów 12 MN i 20 MN jest zbyt duże. Właściciele tych terenów, po braku zgody na realizację drogi wewnętrznej w pierwotnym projekcie planu, przyjęli obecne rozwiązanie za właściwe. Zatem realizacja drogi obok drugiej drogi jest nieuzasadniona, zwłaszcza, że tereny: 8 MN, 13 MN, 14 MN i 15NM posiadają obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne 07 KDW, 09 KDW, 03 KDD i 04 KDD. Teren 11 ZN,W jest niezbędny dla utrzymania sieci rowów melioracyjnych odwadniających tereny przyległe.
7	11. Rozszerzyć zapis : „powierzchni użytkowa funkcji usługowej nie może przekroczyć 50% powierzchni zabudowy działki „ o zapis z wyjątkiem istniejących budynków dla których powierzchnia usług może przekraczać 50%	<b>26 MNU</b> - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej	Obszar położony po północnej stronie terenu 11 ZN,W posiada obsługę komunikacyjną z gminnej drogi publicznej 02 KDD poprzez drogę wewnętrzną 07 KDW, tym samym nie ma potrzeby wprowadzenia dodatkowej obsługi od strony południowej poprzez teren 11 ZN,W.
8	12. Zmiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną	<b>03 KDD</b> – teren publicznej drogi klasy dojazdowej	Projekt ustala, że istniejące zagospodarowanie jest zgodne z ustaleniami planu, a zatem jeżeli na obszarze planu występuje budynek w którym jest zrealizowana usługa, której powierzchnia jest większa od powierzchni funkcji mieszkalnej, to jest to zgodne z planem. Natomiast określona w planie powierzchnia dopuszczalnych usług dotyczy nowego zagospodarowania.
9	16. Brak zgody przeznaczenie części działki na poszerzenie drogi 03 KDD		Obowiązująca linia zabudowy ustalona od ul.Chrobrego jest uwarunkowana położeniem w obrębie zabytkowego [ulicowo-placowego] układu ruralistycznego miejscowości Kobylanka, objętego ochroną konserwatorską i zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków zabudowa realizowana wzdłuż ul.Chrobrego winna być usytuowana na obowiązującej linii zabudowy. Jednakże dla działki nr 404/17 wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul.Lipowej.
10	17. Zmienić 03 KDD na drogę wewnętrzną 03 KDW		Uregulowanie szerokości drogi w jej przewężeniu [7,2m na 10m] wpłynie na drożność komunikacyjną, natomiast ograniczenia ruchu na tej drodze odbywać się będą zgodnie z organizacją ruchu drogowego.
11	18. Zaprojektowanie drogi 03 KDD na odcinku od ul.Chrobrego do wysokości działki nr 901/4 [obr. Kobylanka] jako ulicę jednokierunkową		Droga 03 KDD [ul.Lipowa] obsługuje komunikacyjnie duży obszar mieszkaniowy, pozostawienie tej drogi jako droga wewnętrzna może generować kolejne konflikty sąsiedzkie.
12	20. Zwiększyć minimalne średnice infrastruktury technicznej w § 16 [ w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej]	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie reguluje ograniczeń w użytkowaniu drogi, ponieważ tu mają zastosowanie przepisy odrębne w zakresie organizacji ruchu drogowego.	
13	23. Wprowadzenie farm fotowoltaicznych na terenach rolniczych	<b>7 RPz</b> – teren gruntów rolnych z zakazem zabudowy	Plan określa minimalne parametry infrastruktury technicznej, nie ograniczając możliwości realizacji większych średnic, które będą dostosowane do lokalnych uwarunkowań [liczba odbiorców, ukształtowania terenu itp.]
14	24. Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej, szeregowej oraz wprowadzenie możliwości realizacji dachów wielospadowych, dachów płaskich dla budynków mieszkalnych i usługowych.	Obszar planu	W ustaleniach Studium dla terenu oznaczonego symbolem 7 RPz wskazano strefę funkcjonalno-przestrzenną oznaczoną symbolem R2 - strefa gruntów rolnych z zakazem zabudowy, w tym też zabudowy rolniczej. Budowa urządzeń fotowoltaicznych wymaga wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej, a zatem nie mogą być realizowane na gruntach rolnych z zakazem zabudowy. Zgodnie z ustaleniami Studium dla Kb-M1 – strefy mieszkalno-usługowej, obowiązują następujące zasady zagospodarowania: - wskaźnik powierzchni zabudowy – max. 20% powierzchni wydzielanej działki, - powierzchnia wydzielanej działki – 1 000m <sup>2</sup> , - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji [do 9m] - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 40° - 45°. Zatem ustalenie innych parametrów dla geometrii dachu będzie sprzeczne z ustaleniami Studium. Dopuszczono realizację budynków w zabudowie bliźniaczej, natomiast realizacja budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej nie spełni ustaleń zawartych w Studium w zakresie kształtowania zabudowy. Plan nie ogranicza sposobu realizacji powierzchni biologicznie czynnej.
15	25. Wprowadzić możliwość zabudowy siedliskowej wraz z zabudowaniami uzupełniającymi	<b>7 RPz</b> – teren gruntów rolnych z zakazem zabudowy	W ustaleniach Studium dla terenu oznaczonego symbolem 7 RPz wskazano strefę funkcjonalno-przestrzenną oznaczoną symbolem R2 - strefa gruntów rolnych z zakazem zabudowy, w tym też zabudowy rolniczej. Tym samym nie można uwzględnić złożonej uwagi
16	26. Brak uwzględnienia opinii i potrzeb właścicieli nieruchomości oraz społeczności lokalnej przy tworzeniu projektu planu zagospodarowania przestrzennego – Studium Gminy nie było poddane szerszej konsultacji z lokalną społecznością.		Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka przyjętego uchwałą Rady Gminy Kobylanka Nr XXXV/216/13 z dnia 11 lipca 2013 r. Jego realizacja podlega podobnym procedurom planistycznym jak sporządzenie planu – zbieranie wniosków, przygotowanie projektu, opiniowanie, wyłożenie do publicznego wglądu, uchwalenie. Ustalenia konkretnych stref funkcjonalnych w Studium było poprzedzone wieloma analizami i uwarunkowaniami wynikającymi między innymi z ochrony środowiska. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, natomiast stanowi kierunek zagospodarowania przestrzennego realizowanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 20 upzp plan miejscowy uchwała się po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, a zatem jest zgodny z kierunkami zawartymi w studium.

17	27. Nieprzydatność gruntów oznaczonych jako teren gruntów rolnych z zakazem zabudowy do faktycznie produkcji rolnej		Na grunty rolne składają się między innymi grunty orne, łąki trwałe i pastwiska, tereny zadrzewione na gruntach rolnych, rowy na gruntach rolnych ... Nie oznacza to, że na tym terenie musi być prowadzona działalność rolnicza w zakresie produkcji zbóż. Tereny te mogą mieć również inną funkcję np. ochronną, środowiskową itp.
18	28. Niedostateczna jakość projektu	Obszar planu	Brak konkretnych uwag uniemożliwia odniesienie się do tego zarzutu.



1	2	3	4
19	29. Konflikt z istniejącą infrastrukturą	7 RPz – teren gruntów rolnych z zakazem zabudowy	Plan miejscowy nie wskazuje technicznych rozwiązań infrastruktury uzbrojenia terenu, a jedynie określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej [§ 16]. Przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem, może być realizowana na warunkach zarządcy tej sieci.
20	30. Brak spójności planu z planami zagospodarowania przestrzennego graniczącymi z obszarem regulowanym		Rozwiązanie planistyczne realizowane w niniejszym planie oraz w planach miejscowych na obszarach sąsiednich są skutkiem realizacji ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka.
21	33. Przeznaczenie na cele związane z prowadzoną działalnością usługową	34 ZN - teren zieleni naturalnej	W wyniku przeprowadzonych opinii i uzgodnień projektu planu teren 34 ZN został wyłączony z zagospodarowania, ze względu na występujące tu siedliska łąkowe, które winny pozostać, zdaniem organu ochrony środowiska, w stanie istniejącym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/42/24

Rady Gminy Kobylanka

**ROZSTRZYGNIĘCIE** z dnia 27 czerwca 2024 r.**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.], Rada Gminy Kobylanka rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

**§ 2.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 609 ze zm.) zadania własne gminy.

2. Tereny funkcjonalne, w których w przyszłych i odrębnych opracowaniach wystąpią inwestycje należące do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej obejmują:

- 1) tereny oznaczone symbolami: 01 KDD, 02 KDD, 03 KDD, 04 KDD, 05 KDD oraz 013 KP wskazane pod budowę, przebudowę lub modernizację publicznych dróg gminnych i publicznego ciągu pieszego wraz z budową i/lub modernizacją infrastruktury technicznej [sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczalnej sieci kanalizacji deszczowej],
- 2) zapewnienie obsługi w zakresie gospodarowania odpadami, utrzymania czystości i porządku.

**§ 3.** 1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

- 1) art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 266) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

- 2) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 757) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej technologii, jednakże zgodnie z ustaleniami planu i przepisów prawa.

**§ 4.** 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 609 ze zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Gminy Kobylanka.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr IV/42/24

Rady Gminy Kobylanka

z dnia 27 czerwca 2024 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rady Gminy Kobylanka na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**