

UCHWAŁA NR XXXIV/238/17
RADY GMINY KOBYLANKA
z dnia 20 lipca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Szczecińską, Jeziorną a drogą powiatową nr 1705Z w obrębach Kobylanka, Morzyczyn, Jęczydół

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 zmiany poz. 1579, poz.1948, z 2017 poz. 730,935) , art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2017 poz. 1073) w związku z Uchwałą nr XI/55/07 Rady Gminy w Kobylance z dnia 26 lipca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka Rada Gminy Kobylanka postanawia uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o następującej treści:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

- §1.1.** Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka dla obszaru położonego w obrębach Kobylanka, Morzyczyn, Jęczydół pomiędzy ulicami Szczecińską, Jeziorną a byłą drogą powiatową nr 1705Z a obecnie gminną zwanego dalej planem, zostały wyznaczone na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1a, 1b, 1c do niniejszej uchwały. Granice te obejmują obszar o powierzchni ok. 108,4763ha.
2. Stwierdza się zgodności ustaleń planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka” przyjętego uchwałą nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 roku . Wyrys ze studium stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 4.
5. Na terenie w granicach planu brak jest poszczególnych ograniczeń i wymogów wynikających z położenia w obrębie terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz wynikających z ochrony krajobrazów priorytetowych.

§2. Ilekroć w planie miejscowym używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów kubaturowych jest niedopuszczalna. Warunek ten nie dotyczy podziemnych części budynku, przyłączy technicznych, elementów drogowych,
- 2) obowiązująca linia zabudowy – należy rozumieć linię dla lokalizacji lica bryły budynku mieszkalnego, równocześnie linia ta jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych obiektów kubaturowych. Dopuszcza się wysunięcie przed tą linią zabudowy do 1,5 m drobnych elementów integralnie związanych ze strukturą architektoniczną budynku, jak ryzality, schody, ganki wejściowe, zadaszenia, wykusze, o łącznej powierzchni liczonej po obrysie zewnętrznym do 3m² oraz podziemnych części budynku, przyłączy technicznych, elementów drogowych;

- 3) ciąg komunikacyjny – wydzielony pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów lub ruchu pieszych,
- 4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) infrastruktura techniczna – sieci, obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego, w tym związana z sieciami: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną, melioracyjną,
- 6) powierzchnia zabudowy - suma powierzchni, liczonych po zewnętrznym obrysie zewnętrznych ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stosunku do powierzchni tej działki,
- 7) wielkość procentowa powierzchni biologicznie czynnej odnosi się do powierzchni działki budowlanej.

§3. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§4. 1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) rozwój struktur funkcjonalnych, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z charakteru środowiska przyrodniczego w tym z uwagi na średnio korzystną budowę geologiczną i warunki gruntowo-wodne wymaga się:
 - a) na etapie procesu inwestycyjnego przeprowadzenie badań geologicznych
 - b) zachowanie swobodnego odpływu wód do jeziora Miedwie;
- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku i tekście planu symbolem ZP oraz kolejnym numerem porządkowym jako obszary ogólnodostępne,
- 3) nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiających bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym tereny komunikacji,
- 4) regulację w zakresie zasady kształtowania przestrzeni publicznych w ustaleniach szczegółowych.
- 5) stosowanie kolorystyki zabudowy kubaturowej w tonacjach jasnych, pastelowych, stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego typu drewno, kamień, cegła licowa ceramiczna, klinkier, a jako pokrycia dachowe wymaga się stosowania:
 - a) dla dachów dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia od 35⁰ do 45⁰ zamiennie dachówki ceramicznej i ceramiczno-podobnej, blacho-dachówki
 - b) dla dachów o nachyleniu mniejszym niż 25⁰ odpowiedniego pokrycia dachowego w zależności od przyjętej technologii,
- 6) w budynkach przekrytych dachem dwu- lub wielospadowym dopuszcza się stosowanie lukarn na następujących zasadach:
 - a) forma i wielkość lukarn musi być podporządkowana dominującej konstrukcji dachu oraz nie może dominować na elewacji,
 - b) rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych lub drzwiowych niższych kondygnacji,
 - c) dachy lukarn nie mogą się łączyć na jednej linii poziomej na całej długości połaci dachu,
 - d) maksymalna łączna powierzchnia lukarn w rzucie nie może przekroczyć 35% powierzchni dachu,

- 7) ograniczenia wysokości ogrodzeń: minimalnej 1,2 m, maksymalnej 1,8 m, zakaz budowy pełnych ogrodzeń posesji we frontowej części działki;
- 8) wprowadzanie zieleni izolacyjnej na wydzielonych działkach budowlanych od strony linii wysokiego napięcia.

2. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia postępowania scalania i podziału nieruchomości,
- 2) dopuszczenie łączenia i dzielenia działek z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych,
- 3) dopuszcza się wydzielania działki na potrzeby infrastruktury technicznej o powierzchni nieprzekraczającej 50m² na poszczególnych terenach elementarnych, w takich przypadkach dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na granicy wydzielonej działki,
- 4) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

§5. 1. Zgodnie z rysunkiem planu, ustanawia się **strefę W III** ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

2. W strefie o której mowa w pkt. 1 obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym – powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych oraz przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§6.1. Ustala się obowiązek zabezpieczenia siedzib ludzkich przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi spowodowanymi lokalizacją napowietrznej sieci elektroenergetycznej.

2. Obszar planu znajduje się w strefie ochrony ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” jeziora Miedwie ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie nr 10/2005 z dnia 21 września 2005 roku opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 80, poz. 1682 z późniejszymi zmianami.

§7. 1. Zasady budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu i poszczególnych terenów funkcjonalnych z ulicy Szczecińskiej poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne wydzielone na rysunku planu lub według zasad określonych w pkt. 2,
- 2) dopuszcza się, wydzielania terenu pod ciągi komunikacyjne oraz drogi pożarowe na poszczególnych terenach funkcjonalnych w obrębie nowo wydzielonych działek o parametrach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) wymaga się wydzielania miejsc parkingowych według kryteriów:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami MN, MN/U w granicach własnej działki przy założeniu minimum dwóch miejsc parkingowych na jeden lokal mieszkalny, warunek ten jest spełniony wliczając miejsca postojowe w garażu, przy lokalizacji usług na tym terenie funkcjonalnym należy zabezpieczyć dodatkowo odpowiednią liczbę miejsc parkingowych minimum jedno,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku i tekście planu symbolami U, UA, UO, US odpowiednią liczbę miejsc postojowych jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 150m² powierzchni użytkowej budynku. , w tym przewidzieć na

całym terenie przeznaczonym pod miejsca parkingowe minimum jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową.

2. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) parametry nowoprojektowanej sieci – $\varnothing 35 \div 200$ mm,
 - c) prowadzenie w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów komunikacyjnych,
 - d) lokalizacja nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zapewnić zaopatrzenie w wodę w ramach ochrony przeciwpożarowej,
 - f) przez tereny wskazane na rysunku planu symbolami 1IT, 1MN, 2MN, 5MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 24MN, 28MN, 29MN, 36MN, 5MN/U, 1US, 3ZP, 4ZP, przebiega wodociąg wA150 przeznaczony do likwidacji, przebudowy lub rozbudowy. Przy lokalizacji budynków w pobliżu wodociągu obowiązują przepisy szczególnie;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - a) do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej,
 - b) parametry nowoprojektowanej sieci kanalizacji sanitarnej – do $\varnothing 350$ mm,
 - c) prowadzenie sieci w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów komunikacyjnych,
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) poprzez istniejącą lub projektowaną kanalizację,
 - b) parametry sieci $\varnothing 200 \div 600$ mm prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów komunikacyjnych,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych na własny teren działki.
- 4) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów ustala się gromadzenie w pojemnikach i wywóz zgodnie z przyjętym w gminie systemem gospodarki odpadami;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie obszaru opracowania z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
 - b) odcinki istniejących linii średniego i niskiego napięcia, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy i skablowania,
 - c) planowane obiekty zabudowy zasilic rozdzielczą siecią kablową min. niskiego napięcia – 0,4 kV,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) projektowane linie elektroenergetyczne winny być prowadzone doziemnie w liniach rozgraniczenia dróg, ciągów komunikacyjnych,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) docelowo zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia z planowanych stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia,
 - b) istniejące i planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią średniego ciśnienia – $\varnothing 32 \div 125$ mm,
 - c) do czasu gazyfikacji przewodowej dopuszcza się stosowanie gazu bezprzewodowego,
 - d) projektowaną sieć rozdzielczą lokalizować w liniach rozgraniczenia dróg i ciągów komunikacyjnych,
 - e) pozostawić pas eksploatacyjny o szerokości minimum 3,0m na stronę od osi gazociągu średniego ciśnienia wolnego od zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzaków,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii między

innymi: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących ogniw fotowoltaicznych na jednej działce o mocy nieprzekraczającej 100kW, przy czym powierzchnia zajęta przez ogniwa nie może przekroczyć 100m², warunek ten nie dotyczy lokalizacji ogniw na dachach budynków;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- a) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze opracowania przez istniejącą centralę telefoniczną w Kobylance,
- b) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów nowoprojektowanych sieci abonenckich jako sieci kablowe w kanalizacji teletechnicznej lub sieć radiową,
- c) odcinki istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy i skablowania.

3. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy urządzeń drenarskich i melioracyjnych:

- 1) występujące w granicach opracowania urządzenia melioracyjne winne być zachowane z warunkiem drożności i możliwością pogłębienia do rzędnej zapewniającej swobodny odpływ wód do jeziora Miedwie,
- 2) zagospodarowanie terenu nie może utrudniać konserwacji i utrzymania urządzeń melioracyjnych, zachować 1,5m minimalną szerokość terenu wzdłuż rowów w celu zapewnienia dostępu w celu konserwacji rowów melioracyjnych,
- 3) w przypadku kolizji z projektowanymi obiektami dopuszcza się przebudowę lub budowę nowych urządzeń, zachowując drożność całego systemu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§8. 1. Dla wszystkich terenów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** oraz kolejnym numerem porządkowym o powierzchni ogólnej 57,4716ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) zachowanie istniejących budynków z możliwością ich przebudowy nadbudowy rozbudowy przy założeniu, iż nowe parametry nie przekroczą zasad i warunków określonych dla danego terenu funkcjonalnego,
- 3) lokalizację zabudowy na działce budowlanej według linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się na terenie 1MN, 17MN, 18MN i 19MN zabudowę bliźniaczą.

2. Dla wszystkich terenów **MN** dopuszcza się:

- 1) realizację budynku mieszkalnego według linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) lokalizację garażu, w tym w kubaturze budynku mieszkalnego, dla garażu wolnostojącego określa się warunki o których mowa w pkt.3 w niniejszym ustępie;
- 3) lokalizację budynku gospodarczego oraz wiat i altan ogrodowych, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wysokość zabudowy do 4,5 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem określonym dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
 - b) dach jedno- lub dwuspadowy symetryczny w profilu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 35°,
 - c) łączna powierzchnia rzutu ww. obiektów na płaszczyznę poziomą nie może przekraczać 45 m²;

- 4) na działkach trwałej zabudowy istniejącej dopuszcza się remont, odbudowę rozbiórkę, przebudowę lub remont przy zachowaniu istniejących gabarytów budynków w tym kształtu dachu i wysokości oraz powierzchni zabudowy z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy w wielkości do 30% powierzchni istniejącej – do max. 35% powierzchni działki;
 - 5) wprowadzenie usług nieuciążliwych, przy założeniu, że powierzchnia usług nie przekroczy 30 % powierzchni budynku mieszkalnego;
 - 6) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
 - 7) dostępność komunikacyjna z dróg według rysunku planu.
3. Dla terenu **1MN, 2MN, 5MN, 14MN, 15MN, 16MN** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki projektowanego zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25% z dopuszczeniem o którym mowa w ust.2 pkt.4,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym od 9,0 do 24,0 m,
 - w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,
 - b) wysokość budynku mieszkalnego od 7,0 m npt. do 9,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 3,0 – 4,5m,
 - d) dach budynku mieszkalnego dwuspadowy symetryczny w profilu lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do frontu działki;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 900 m²;
 - 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°, z wyłączeniem działek narożnych;
 - 5) szerokość frontu działki od 25,0 do 35,0 m.
4. Dla terenu **3MN i 4MN** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25% z dopuszczeniem o którym mowa w ust.2 pkt.4,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym od 9,0 do 24,0 m,
 - w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 8,0 m,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych od 7,0 m npt. do 9,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,8 – 4,5m,
 - d) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do frontu działki;
 - 3) zachowanie istniejącego podziału na działki, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) możliwość podziału istniejących działek na działki o powierzchni większej niż 900 m², przy zachowaniu kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°;

- 5) szerokość frontu działki od 20,0 m do 35,0 m.
5. Dla terenu **6MN** i **7MN**, ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25%
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym od 9,0 do 14,0 m,
 - w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 8,0 m,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych od 6,5 m npt. do 9,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,8 – 4,5m,
 - d) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do frontu działki;
 - 3) zachowanie istniejącego podziału na działki, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) możliwość podziału istniejących działek na działki o powierzchni równej lub większej niż 900m², przy zachowaniu kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°;
 - 5) szerokość frontu działki od 16,0 m do 35,0 m.
6. Dla terenu **8MN**, **9MN** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym od 9,0 do 24,0 m,
 - w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,
 - b) wysokość budynku mieszkalnego od 6,5m npt. do 9,0m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - c) wysokość budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,8 – 4,5m,
 - d) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 40°,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do frontu działki, dla pozostałych budynków dowolny;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²;
 - 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20° – nie dotyczy działek narożnych;
 - 5) szerokość frontu działki od 20,0 do 35,0 m;
7. Dla terenu **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25% z dopuszczeniem o którym mowa w ust.2 pkt 4,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym od 9,0 do 24,0 m,
 - w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,
 - b) wysokość budynku mieszkalnego od 7,0 m npt. do 9,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - c) wysokość budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,8 – 4,5m,
 - d) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 40°,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do frontu działki, dla pozostałych budynków dowolny;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²;
 - 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 80°-90°, warunek ten nie dotyczy działek narożnych;
 - 5) szerokość frontu działki od 19,0 do 40,0 m;
8. Dla terenu **17MN, 18MN i 19MN** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25% z dopuszczeniem o którym mowa w ust.2 pkt 4,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym od 9,0 do 24,0 m,
 - w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,
 - b) wysokość budynku mieszkalnego od 7,0 m npt. do 9,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,8 – 5,5m,
 - d) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do frontu działki, dla pozostałych budynków dowolny;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²;
 - 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20° – nie dotyczy działek narożnych;
 - 5) szerokość frontu działki od 19,0 do 40,0 m;
9. Dla terenu **20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25%
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym od 9,0 do 26,0 m,
 - w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,
 - b) wysokość budynku mieszkalnego od 6,5m npt. do 9,0m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,8 – 4,5m,

- d) dach budynku mieszkalnego symetryczny dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do frontu działki, dla pozostałych budynków dowolny;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²;
 - 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20° – nie dotyczy działek narożnych;
 - 5) szerokość frontu działki od 25,0 do 40,0 m;
 - 6) występujące w granicach opracowania urządzenia melioracyjne winny być zachowane z warunkiem drożności i możliwością pogłębienia, a w przypadku braku możliwości zachowania istniejącego układu dopuszcza się przebudowę lub budowę nowych urządzeń melioracyjnych, zachowując drożność całego systemu objętego obszarem planu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapewniając swobodny odpływ wód do jeziora Miedwie,
 - 7) z uwagi na średnio korzystną budowę geologiczną i warunki gruntowo-wodne, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 26MN, 27MN wymaga się na etapie procesu inwestycyjnego przeprowadzenie badań geologicznych.

10. Dla terenu **28MN, 29MN, 30MN, 31MN i 32MN** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym od 9,0 do 24,0 m,
 - w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,
 - b) wysokość budynku mieszkalnego od 6,5m npt. do 9,0m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,8 – 4,5m,
 - d) dach budynku mieszkalnego symetryczny dwu- lub czterospadowy , o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 40°,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do frontu działki, dla pozostałych budynków dowolny;
- 3) istniejący podział na działki do zachowania, dopuszcza się wtórny podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 900 m²;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20° – nie dotyczy działek narożnych;
- 5) szerokość frontu działki od 25,0 do 40,0 m;
- 6) występujące w granicach opracowania urządzenia melioracyjne winne być zachowane z warunkiem drożności i możliwością pogłębienia, a w przypadku braku możliwości zachowania istniejącego układu dopuszcza się przebudowę lub budowę nowych urządzeń melioracyjnych, zachowując drożność całego systemu objętego obszarem planu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapewniając swobodny odpływ wód do jeziora Miedwie,
- 7) z uwagi na średnio korzystną budowę geologiczną i warunki gruntowo-wodne, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 28MN, 29MN, 30MN i 31MN wymaga się na etapie procesu inwestycyjnego przeprowadzenie badań geologicznych

11. Dla terenu **33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 20% z dopuszczeniem o którym mowa w ust.2 pkt 4,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym od 9,0 do 22,0 m,
 - w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,
 - b) wysokość budynku mieszkalnego od 6,5m npt. do 8,0m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, dopuszcza się wysokość budynku niemieszkalnego do 6,5m npt.,
 - c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,8 – 4,5m,
 - d) dach budynku mieszkalnego symetryczny dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 40°,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu budynków dowolny;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20° – nie dotyczy działek narożnych;
- 5) szerokość frontu działki od 25,0 do 40,0 m;
- 6) dostępność komunikacyjna z dróg wewnętrznych według rysunku planu,
- 7) występujące na terenie 33MN i 34MN urządzenia melioracyjne winny być zachowane z warunkiem drożności i możliwością pogłębienia, zachowując drożność całego systemu objętego obszarem planu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapewniając swobodny odpływ wód do jeziora Miedwie,
- 8) z uwagi na średnio korzystną budowę geologiczną i warunki gruntowo-wodne, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 33MN i 34MN wymaga się na etapie procesu inwestycyjnego przeprowadzenie badań geologicznych.

12. Dla terenu **38MN** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 20% z dopuszczeniem o którym mowa w ust.2 pkt 4,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6 ,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym od 9,0 do 18,0 m,
 - w budynku niemieszkalnym od 3,0 m do 9,0 m,
 - b) wysokość budynku mieszkalnego od 7,0m npt. do 8,5m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, dopuszcza się wysokość budynku niemieszkalnego do 6,5m npt.,
 - c) wysokość w budynku mieszkalnego od poziomu terenu do gzymsu lub okapu w przedziale: 2,8 – 4,5m,
 - d) dach budynku mieszkalnego dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do osi drogi;
- 3) zachowanie istniejącego podziału terenu
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20° – nie dotyczy działek narożnych;
- 5) szerokość frontu działki od 25,0 do 40,0 m.

§9.1. Dla wszystkich terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U** oraz kolejnym numerem porządkowym o powierzchni ogólnej 5,5768ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz nie więcej niż dwóch budynków usługowych na działce według linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu, przy czym budynek mieszkalny i usługowy mogą być zamiennie lokalizowane przy obowiązującej linii zabudowy. W przypadku lokalizacji kilku budynków na działce, obowiązująca linia zabudowy dotyczy lokalizacji pierwszego realizowanego budynku, a dla pozostałych budynków linia ta jest linią nieprzekraczalną;
 - 3) prowadzenie usług nieuciążliwych;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - w budynku mieszkalnym, usługowym lub mieszkalno-usługowym od 9,0 do 40,0 m,
 - w budynku gospodarczym, garażowym od 3,0 m do 12,0 m,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych od 7,0 m npt. do 9,0 m npt., do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - gospodarczych i garażowych od 5,0 m npt. do 7,0 m npt., jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dach nad budynkiem mieszkalnym i usługowymi symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego równoległy lub prostopadły do frontu działki.
 - 5) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz wydzielonych ciągów komunikacyjnych.
 - 6) na terenie 5MN/U może wystąpić osuwanie się mas ziemnych, dlatego na etapie realizacji inwestycji należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. Na działkach istniejącej trwałej zabudowy dopuszcza się remont, odbudowę, rozbiórkę, przebudowę lub remont przy zachowaniu istniejących gabarytów budynków w tym kształtu dachu i wysokości oraz powierzchni zabudowy z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy w wielkości do 30% powierzchni istniejącej – do max. 35% powierzchni działki.
3. Na wszystkich terenach **MN/U** dopuszcza się:
- 1) lokalizację garażu, w tym w kubaturze budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
 - 2) lokalizację wiat i altan ogrodowych, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wysokość zabudowy do 5,0 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - b) dach jedno- lub dwuspadowy symetryczny w profilu lub płaski,
 - c) łączna powierzchnia rzutu ww. obiektów na płaszczyznę poziomą nie może przekraczać 40 m²;
 - 3) lokalizację elementów i instalacji reklamowych o wysokości do 12,0 m npt. dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U;
 - 4) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 5) wydzielenie działek o powierzchni nie większej niż 35 m² pod realizację infrastruktury technicznej;
 - 6) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków, zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
4. Dla terenu **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**, ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25% przy dopuszczeniu o którym mowa w ust. 2,
 - b) dopuszcza się usługi do 50% wyznaczonej powierzchni zabudowy,
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40 %;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20°;
- 4) szerokość frontu działki od 25,0 m do 50,0 m, warunek ten nie dotyczy działek narożnych;

5. Dla terenów **4MN/U**, **5MN/U** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25% w tym dopuszcza się usługi do 50% wyznaczonej powierzchni zabudowy,
 - b) w zakresie powierzchni zabudowy dla terenu 4MN/U obowiązuje dopuszczenie o którym mowa w ust. 2,
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 %,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20°,
- 4) szerokość frontu działki od 25,0 m do 50,0 m, warunek ten nie dotyczy działek narożnych,

6. Dla terenów **6MN/U** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25% w tym dopuszcza się usługi do 50% wyznaczonej powierzchni zabudowy,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 %,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20°,
- 4) szerokość frontu działki od 25,0 m do 50,0 m, warunek ten nie dotyczy działek narożnych,
- 5) występujące w granicach opracowania urządzenia melioracyjne winne być zachowane z warunkiem drożności i możliwością pogłębienia, a w przypadku braku możliwości zachowania istniejącego układu dopuszcza się przebudowę lub budowę nowych urządzeń melioracyjnych, zachowując drożność całego systemu objętego obszarem planu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapewniając swobodny odpływ wód do jeziora Miedwie.

7. Dla terenów **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U** i **10MN/U** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25%, w tym dopuszcza się usługi do 50% wyznaczonej powierzchni zabudowy,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 %,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20°,

- 4) szerokość frontu działki od 25,0 m do 40,0 m, warunek ten nie dotyczy działek narożnych,
8. Dla terenów **11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25% przy dopuszczeniu o którym mowa w ust. 2,
 - b) dopuszcza się usługi do 50% wyznaczonej powierzchni zabudowy,
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²,
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20°,
9. Dla terenu **15MN/U** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) powierzchnia zabudowy do 25% przy dopuszczeniu o którym mowa w ust. 2,
 - b) dopuszcza się usługi do 50% wyznaczonej powierzchni zabudowy,
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60 %,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 800 m²,
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20°,
10. szerokość frontu działki od 25,0 m do 50,0 m, warunek ten nie dotyczy działek narożnych

§10.1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **U** oraz kolejnym numerem porządkowym o powierzchni ogólnej 4,2755ha ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) realizację budynków usługowych w tym:
 - a) na terenie 1U dopuszcza się realizację budynków remizy strażackiej, usług kultury, świetlicy, biblioteki,
 - b) na terenie 2U usług handlu detalicznego z możliwością wydzielenia lokalu mieszkalnego,
 - c) na terenie 3U dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z usługami oraz wytwórczością rzemieślniczą;
- 3) realizację budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat, jednak wyłącznie związanych z obsługą obiektów usługowych, w tym stanowiących zaplecze magazynowo-sprzętowe oraz miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzenia;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 0,7,
 - b) powierzchnię zabudowy do 25 %, dla terenu 1U dopuszcza powierzchnię zabudowy do 35% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniejsza niż 30 % z czego minimum 80% tej powierzchni winna być wydzielona jako zieleń urządzona ogólnodostępna;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość:
 - budynków usługowych do 9,0 m npt. do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - budynków gospodarczych do 7,0 m npt. do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - garaży do 6,0 m npt. do głównej kalenicy dachu,
 - wiat do 3,5 m npt. do okapu,
 - b) szerokość elewacji frontowej:

- budynków usługowych do 100,0 m,
 - budynków gospodarczych do 40,0 m,
 - garaży do 8,0 m,
 - wiat do 15,0 m,
- c) dachy budynków:
- usługowych dachy dowolne,
 - gospodarczych jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci od 5° do 45°,
- d) dachy wiat jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 5° do 35°;
- 6) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 900 m²;
- 7) minimalna szerokość frontu działki 30,0 m;
- 8) pomiędzy frontem działki a liniami podziału na działki od 80° do 100°.
2. Na terenie **U** dopuszcza się realizację:
- 1) obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej o powierzchni minimum 10%;
 - 2) elementów i instalacji reklamowych o wysokości do 10,0 m npt.;
 - 3) przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków.
3. Dla terenu **1U** ustala się:
- 1) zakaz wydzielania działek budowlanych;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy;
4. Dla terenu **2U, 3U** ustala się:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²;
 - 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20°;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń rzemiosła,
 - 4) przewidzieć nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej od strony terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - 5) dopuszczenie na terenie 2U lokalizacji obiektów handlu detalicznego w tym sklepy o powierzchni sprzedażowej do 400m²,
 - 6) występujące na terenie 2U urządzenia melioracyjne winne być zachowane z warunkiem drożności i możliwością pogłębienia, a w przypadku braku możliwości zachowania istniejącego układu dopuszcza się przebudowę lub budowę nowych urządzeń melioracyjnych, zachowując drożność całego systemu objętego obszarem planu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapewniając swobodny odpływ wód do jeziora Miedwie.

§11.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planem symbolem **UO** o powierzchni ogólnej 1,0643ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług oświaty;
 - 2) realizację boisk oraz urządzeń rekreacyjnych;
 - 3) możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych i wiat,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków;
2. Na terenie **UO** dopuszcza się realizację obiektów, w tym hal sportowych, plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, spełniających następujące warunki:
- 1) wysokość zabudowy do 15,0 m npt. do głównej kalenicy lub najwyższej położonej części dachu;
 - 2) szerokość elewacji frontowej do 100 m,
 - 3) dachy – kształt dowolny.

- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy do 50%
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 %;
- 5) pokrycie dachu papą, blachą, dachówką lub blachodachówką.
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 1500 m²;
 - b) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20°;
 - c) przewidzieć nasadzenia zielni wysokiej i niskiej od strony terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - d) dostępność komunikacyjna z drogi 5KDD.
- 6) dopuszcza się wydzielenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających drogę publiczną oznaczoną symbolem 5KDD oraz na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem KS oraz 3ZP.

§12.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planem symbolem **UA** o powierzchni ogólnej 1,2641ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług administracji;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywności zabudowy działki od 0,0 do 0,4,
 - b) powierzchnia zabudowy do 45 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna działki nie mniejsza niż 50 %, z czego minimum 70% tej powierzchni winna być wydzielona jako zieleń urządzonej ogólnodostępna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość:
 - budynku usługowego do 9,0 m npt. do głównej kalenicy, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - budynku gospodarczego do 6,0 m npt. do głównej kalenicy, jedna kondygnacja nadziemna,
 - wiaty do 4,5 m npt. do głównej kalenicy,
 - b) szerokość elewacji frontowej:
 - budynku usługowego do 100,0 m,
 - budynku gospodarczego do 10,0 m,
 - wiaty do 15, 0 m,
 - c) dach:
 - budynku usługowego jedno-, dwu-, wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°,
 - budynku gospodarczego jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu głównych połaci od 5° do 45°,
 - wiaty jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 25°, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 25° do 35°,
 - d) pokrycie dachu papą, blachą, dachówką lub blachodachówką,
 - e) szerokości elewacji frontowej do 100 m.
2. Dopuszcza się wydzielenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających drogę publiczną oznaczoną symbolem 5KDD oraz na terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem KS.

§13.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planem symbolem **US** oraz kolejnym numerem porządkowym o powierzchni ogólnej 0,6314ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się realizację placów zabaw boisk oraz urządzeń rekreacyjnych;
- 3) możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych i wiat,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków;

2. Na terenie **1US** dopuszcza się realizację obiektów sportu i rekreacji, w tym hal sportowych, plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, spełniających następujące warunki:

- 1) wysokość zabudowy do 15,0 m npt. do głównej kalenicy lub najwyższej położonej części dachu;
- 2) szerokość elewacji frontowej do 60 m,
- 3) dachy – kształt dowolny.
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,7,
 - b) powierzchnia zabudowy do 50%
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 %;
- 5) pokrycie dachu papą, blachą, dachówką lub blachodachówką.
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 900 m²;
 - b) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20°;
 - c) przewidzieć nasadzenia zielni wysokiej i niskiej od strony terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - d) dostępność komunikacyjna z drogi 5KDD.
- 6) dopuszcza się wydzielenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego.

3. Na terenie **2US** dopuszcza się realizację placów zabaw oraz plenerowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, spełniających następujące warunki:

- 1) wysokość zabudowy do 5,0 m npt. do głównej kalenicy lub najwyższej położonej części dachu;
- 2) szerokość elewacji frontowej do 10 m,
- 3) dachy – kształt dowolny.
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,3,
 - b) powierzchnia zabudowy do 50%
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 %;
- 5) pokrycie dachu papą, blachą, dachówką lub blachodachówką.
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 50 m²;
 - b) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 90°, z dopuszczeniem tolerancji do 20°;
 - c) dostępność komunikacyjna z przylegającej drogi powiatowej znajdującej poza granicami planu.

4. Dopuszcza się wydzielenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających drogę publiczną

§14.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planem symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP** o powierzchni ogólnej 1,8828ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej;

- 2) zachowanie istniejących cennych gatunków drzew i krzewów
2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury spełniających następujące warunki:
 - 1) wysokość zabudowy do 4,5 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego;
 - 2) szerokość elewacji frontowej do 3 m,
 - 3) dachy: jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°,
 - 4) pokrycie gontem, strzechą lub dachówką,
 - 5) dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych.
3. Dla terenu **3ZP** ustala się:
 - 1) nasadzenia roślin, krzewów i drzew o charakterze zwartego szpaleru,
 - 2) nasadzenia mają pełnić rolę izolacyjną od terenów usługowych wzdłuż drogi 5KDD.

§15.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planem symbolem **ZC** o powierzchni 0,2252ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej – historyczne miejsce pochówku;
 - 2) zachowanie istniejących cennych gatunków drzew i krzewów
 - 3) nasadzenia roślin, krzewów i drzew o charakterze zwartego szpaleru.
 - 4) teren ogólnodostępny,
 - 5) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych przy uwzględnieniu historycznego układu.
2. Na terenie **ZC** dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury spełniających następujące warunki:
 - 1) lokalizacja obiektów małej architektury według linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu,
 - 2) wysokość zabudowy do 4,5 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego;
 - 3) szerokość elewacji frontowej do 3 m,
 - 4) dachy: jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°,
 - 5) pokrycie gontem, strzechą lub dachówką.

§16.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planem symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL** o powierzchni ogólnej 15,6404ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy;
 - 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu,
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o wysokości nie przekraczającej wysokości 4,5 m n.p.t. i powierzchni zabudowy w rzucie poziomym do 35m²,
 - 4) teren ogólnodostępny,
2. Dopuszcza się lokalizację nieutwardzonych ścieżek pieszych i rowerowych oraz przebieg podziemnej infrastruktury technicznej nie zmieniając funkcji terenu.

§17.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planem symbolem **1ZI, 2ZI, 3ZI** o powierzchni ogólnej 0,2192ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni izolacyjnej;
 - 2) nasadzenia roślin, krzewów i drzew o charakterze zwartego szpaleru o wysokości od 2,5m do 3,5m licząc wysokość od poziomu terenu do wierzchołka dojrzałego drzewa lub krzewu,
2. Dopuszcza się na terenie 1ZI i 3ZI lokalizację nieutwardzonych ścieżek pieszych oraz przebieg podziemnej infrastruktury technicznej nie zmieniając funkcji terenu.

§18.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planem symbolem **KS** o powierzchni 0,2110ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obsługi komunikacji - parking;
- 2) zachowanie istniejących cennych gatunków drzew i krzewów
2. Na terenie **KS** dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury spełniających następujące warunki:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu,
 - 2) wysokość zabudowy do 4,5 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego;
 - 3) szerokość elewacji frontowej do 4 m,
 - 4) dachy: jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°,
 - 5) pokrycie gontem, strzechą lub dachówką.
3. Zakaz podziału terenu na działki budowlane.
4. Wyznaczyć minimum trzy miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§19.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planem symbolem **IT** oraz kolejnym numerem porządkowym o powierzchni ogólnej 0,8068ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej,
- 2) teren lokalizacji urządzeń i obiektów w zakresie modernizacji , rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.
2. Na terenie **IT** dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, małej architektury spełniających następujące warunki:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni terenu,
 - 2) wysokość zabudowy do 4,5 m npt. licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia dachowego;
 - 3) szerokość elewacji frontowej do 4 m,
 - 4) dachy: jedno- dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°,
 - 5) pokrycie gontem, strzechą, papą, blachą, blachodachówką lub dachówką.
3. Zakaz podziału terenu na działki budowlane.
4. Dla terenu **1IT** ustala się:
 - 1) teren istniejącej przepompowni i punktu uzdatniania wody pitnej do zachowania,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną o wysokość zabudowy do 9m,
5. Dla terenu **2IT, 3IT, 4IT, 5IT, 6IT , 7IT, 8IT, 9IT, 10IT, 11IT, 12IT i 13IT** ustala się:
 - 1) teren infrastruktury technicznej w tym służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzeniem ścieków, obsługi telekomunikacyjnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną o następujących parametrach, wskaźnikach oraz zasadach kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 3m, na terenach 2IT i 3IT dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej o wysokości do 30m licząc od powierzchni terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego wieży.
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń na granicy działki.

§20.1. Na wszystkich terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL** o powierzchni 4,5761ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna o minimalnych parametrach drogi klasy lokalnej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej, pasa rowerowego oraz kładek pieszych;

- 5) istniejące zjazdy do zachowania z możliwością ich poszerzenia, zakaz lokalizacji zjazdów z nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację krzewów i alei drzew.

§21.1. Na wszystkich terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD** o powierzchni ogólnej 6,3707ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna o minimalnych parametrach drogi klasy dojazdowej,
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasa rowerowego,
- 5) możliwość lokalizacji miejsc postojowych na odcinku graniczącym z terenami funkcjonalnymi oznaczonymi symbolami U, UA, UO, US, MN/U,
- 6) istniejące zjazdy do zachowania z możliwością ich poszerzenia,
- 7) nowe zjazdy lokalizować według przepisów odrębnych,
- 8) dopuszcza się włączenie do drogi z wydzielonych działek.

2. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację krzewów i alei drzew.

§22.1. Na wszystkich terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW-24KDW** o powierzchni ogólnej 6,7743ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość lokalizacji chodnika, drogi rowerowej lub pasa rowerowego;
- 5) możliwość lokalizacji miejsc postojowych,
- 6) włączenie do drogi z wydzielonych działek,
- 7) dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo-jezdnego, dopuszczenie to nie dotyczy dróg oznaczonych symbolem 1KDW, 7KDW i 20KDW.

2. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację krzewów i alei drzew.

§23.1. Na wszystkich terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP, 5KPP i 6KPP** o powierzchni ogólnej 1,4861ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo jezdny;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość lokalizacji pasa ruchu pojazdów mechanicznych, chodnika, drogi rowerowej lub pasa rowerowego;
- 5) włączenie do drogi z wydzielonych działek.

2. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację krzewów i alei drzew.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§24. Zgoda Ministra Środowiska – decyzja ES.2210.93.2016.WS z dnia 09 grudnia 2016 roku na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 0,4087 ha wchodzących w skład oddziału leśnego 893a, b, c, d części działek ewidencyjnych nr 893/1, 893/2 w obrębie Jęczydół w gminie Kobyłanka.

§25. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek podjęcia niniejszej uchwały w wysokości 20%.

§26. W granicach planu tracą moc ustalenia przyjęte uchwałą nr XIV/93/03 Rady Gminy Kobyłanka z dnia 23 października 2003 roku.

§27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobyłanka.

§28. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kobyłanka.

§29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Ilnicki