

UCHWAŁA NR XXX/197/17
RADY GMINY KOBYLANKA
z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kobylanka w obrębie Bielkowo
dla terenu położonego przy granicy z obrębem Kobylanka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778; zmiany: poz. 904, poz. 961, poz. 1250) Rada Gminy Kobylanka uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/62/15 Rady Gminy Kobylanka z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka w obrębie Bielkowo dla terenu położonego przy granicy z obrębem Kobylanka, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka przyjętego Uchwałą Nr XXXV/216 13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 14,335 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 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.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod rozwój jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego z uzupełnieniem funkcją usługową i zielenią urządzoną, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2.1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku Nr 1 do uchwały.

2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu – załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, 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:

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu;
 - c) wymagania wynikające z potrzeb / zasady kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) zasady scalania i podziału terenu,
 - e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - g) zasady obsługi komunikacyjnej,
 - h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

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

5. Na obszarze objętym planem brak jest terenów, dla których należałoby ustalić ograniczenia z tytułu położenia na obszarze i terenie górniczym, z tytułu osuwania się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

6. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

§ 3. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) usługi nieuciążliwe – usługi biurowe, usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, w tym działalność wytwórcza i usługowa artystów plastyków oraz fotografików, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 80,0 m² i gastronomii o powierzchni użytkowej do 80,0 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku, z dopuszczalnym maksymalnie 1,5-metrowym przekroczeniem kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 25 % łącznej szerokości ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy budynków towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze, oranżerie itp.); dla dobudowanych garaży dopuszczalne maksymalnie 1,5-metrowe wycofanie linii zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 4) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, wliczając powierzchnie prześwitów, ganków zabudowanych, werand otwartych i oszklonych, przybudowanych ogrodów zimowych, garaży stanowiących integralną część budynku; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni

- schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych;
- 5) szerokość elewacji frontowej – szerokość ściany frontowej, bez szerokości wykuszy, ryzalitów i innych elementów architektonicznych bocznych ścian budynku uwidoczniionych na rysunku elewacji frontowej oraz dobudowanych garaży, jeżeli ich wysokość nie przekracza 75% wysokości budynku zasadniczego; w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej podana szerokość dotyczy sumy segmentów;
 - 6) wysokość zabudowy – wysokość głównej bryły budynku liczona od najwyższego poziomu terenu przy frontowej ścianie budynku do kalenicy; ilość kondygnacji oznacza ilość kondygnacji nadziemnych;
 - 7) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
 - 8) kąt nachylenia połaci – kąt nachylenia głównych połaci dachu;
 - 9) zamknięcie kompozycyjne – zasada usytuowania budynku na osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku planu;
 - 10) szerokość frontu wydzielanej działki – do szerokości wlicza się trójkąt widoczności rzutowany na przedłużenie linii frontowej;
 - 11) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni ogrodzenia;
 - 12) nawierzchnia twarda – nawierzchnia odporna na działanie ruchu oraz wpływów atmosferycznych;
 - 13) nawierzchnia twarda nie ulepszona – nawierzchnia nieprzystosowana do szybkiego ruchu samochodowego;
 - 14) nawierzchnia gruntowa ulepszona – nawierzchnia wykonana z gruntu stabilizowanego mechanicznie lub chemicznie.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) U,MN – zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
- 3) ZP – zieleń parkowa;
- 4) ZI – zieleń izolacyjna;
- 5) KDD – droga klasy dojazdowej;
- 6) KDW – droga wewnętrzna;
- 7) KP – ciąg pieszy.

§ 5. Ustala się zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Na terenach działek, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:

- a) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci 30÷35°.

2. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojącej wiaty i niezabudowanej altany, o parametrach:

- a) wysokość do 3,0 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci $15 \div 30^\circ$.

3. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) zasada lokalizacji jednego jednorodzinnego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej określonej w planie;
- 2) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu i bieli, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej lub tradycyjnej;
- 3) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową, blachą dachówkopodobną lub dachówką bitumiczną, w kolorze naturalnej ceramiki – odcienie czerwieni i brązu;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tj. fontann, rzeźb ogrodowych, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, z wyjątkiem zapleczy placów budowy;
- 6) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, metalowych lub innych pełnych; z preferencją ogrodzeń uzupełnianych żywopłotem;
- 7) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 8) dopuszcza się nośniki reklamowe wyłącznie dotyczące własnej działalności gospodarczej w formie szyldów umieszczanych na elewacji frontowej, o wielkości nieprzekraczającej $1,5 \text{ m}^2$, z dostosowaniem do wystroju elewacji.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację gminnych nośników informacji wizualnej.

§ 7. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu i w ustale niach szczegółowych.

3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.

4. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

2. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w związku z położeniem części terenu w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwą służbą ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) obowiązuje prowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych – drogą wojewódzką nr 120 – poprzez publiczną drogę gminną klasy dojazdowej poza obszarem objętym planem, z uwzględnieniem jej poszerzenia w granicach planu.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu:

- a) 2 miejsce postojowe / 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
 - d) 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej biura,
 - e) 1 miejsce postojowe / 1 gabinet lekarski, kancelarię, itp.,
- oraz min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie 1 U,MN.

§ 11. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z ujęcia w Lipniku w gminie Stargard lub z magistralnej sieci Miedwie – Szczecin z ujęcia w Żelewie w gminie Stare Czarnowo;
- 2) w systemie zbiorowego zaopatrzenia projektowaną siecią wodociągową; min. średnica sieci wodociągowej \varnothing 80 mm;
- 3) do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej;
- 4) w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowany system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej, z uwzględnieniem przepompowni ścieków; min. średnica sieci kanalizacyjnej \varnothing 150 mm;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji komunalnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

3. Odprowadzanie wód opadowych oraz roztopowych:

- 1) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych oraz połączeń dachowych do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej poprzez separatory i piaskowniki; minimalna średnica sieci kanalizacyjnej \varnothing 150;

- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczaniu, w grunt poprzez studnie chłonne;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachów i nawierzchni utwardzonych w granicach działek w grunt na terenie własnej działki;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych oraz roztopowych z połaci dachów i wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. podlewania.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Kobylanka, z selektywną zbiórką odpadów w miejscu powstawania.

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z istniejącej sieci gazowej w przyległej drodze wojewódzkiej oraz projektowanej sieci gazowej, w przypadku średniego ciśnienia z zastosowaniem szafkowych węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
- 2) do czasu budowy sieci dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna, pelety lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z jednoczesnym zakazem stosowania innych paliw stałych; zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na obszarze objętym planem;
- 2) odcinek istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy i skablowania.

8. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji wiatraków.

9. Obsługa telekomunikacyjna – na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej; zakaz lokalizacji wież telefonii komórkowej.

10. Sieci prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz w liniach rozgraniczających pozostałych ciągów komunikacyjnych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 U,MN**, o powierzchni 0,226 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa usług nieuciążliwych z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 10÷30% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,

- e) szerokość elewacji frontowej – 14,0÷20,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 8,5÷10,0 m,
 - g) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 35 ÷45°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu: wydzielenie w granicach terenu elementarnego;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z drogi 01 KDD,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MN**, o powierzchni 1,116 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 10÷17% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej – 12,0÷16,0 m
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 8,0÷8,5 m,
 - g) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1150,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
 - od strony drogi 01 KDD – 30,0 m,
 - od strony drogi 04 KDW – 27,0 m, z wyjątkiem działek położonych przy łuku drogi - wg rysunku planu,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi:
 - 01 KDD – 90°,
 - 03 KDD – 85°,
 - 04 KDW – 85÷90°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z dróg 01 KDD i 04 KDW,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MN**, o powierzchni 1,368 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,

- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 10÷20% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) na terenie zamknięcie kompozycyjne (patrz rysunek planu),
 - f) szerokość elewacji frontowej – 12,0÷16,0 m
 - g) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 8,0÷8,5 m,
 - h) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - od strony drogi 01 KDD – 1200,0 m²
 - od strony drogi 02 KDW – 1500,0 m²,
 - od strony drogi 05 KDW – 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
 - od strony dróg 01 KDD i 02 KDD – 31,0 m,
 - od strony drogi 05 KDW – 26,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi:
 - 01 KDD – 90°, z wyjątkiem granicy równoległej do drogi 02 KDD,
 - 02 KDD – 90°,
 - 05 KDW – 90°, z wyjątkiem granicy równoległej do drogi 02 KDD;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazd na teren z dróg: 01 KDD, 02 KDD, 05 KDW,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11,
 - b) na terenie 3 MN elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 11 ust 7.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MN** o powierzchni 0,734 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 10÷20% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) na terenie zamknięcie kompozycyjne (patrz rysunek planu),
 - f) szerokość elewacji frontowej – 12,0÷16,0 m,
 - g) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 8,0÷8,5 m,
 - h) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
 - 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000,0 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 27,0 m, z wyjątkiem działek położonych przy zakręcie drogi 04 KDW – 9,0 m i 21,0 m,

- c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi 04 KDW – 90° , z wyjątkiem działek położonych przy zakręcie drogi – $23\div 27^\circ$;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z drogi 04 KDW, dopuszczalny zjazd z drogi 03 KDD,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 MN**, o powierzchni 1,110 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – $12\div 20\%$ powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - zabudowy wolnostojącej – $12,0\div 16,0$ m,
 - zabudowy bliźniaczej – $16,0\div 20,0$ m,
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – $8,0\div 8,5$ m,
 - g) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci $40\div 45^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – $1000,0$ m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – $27,0$ m, z wyjątkiem działki położonej pomiędzy drogą 03 KDD i 04 KDW – $23,0$ m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do dróg:
 - 03 KDD – $80\div 83^\circ$,
 - 04 KDW – $85\div 90^\circ$;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z dróg: 03 KDD, 04 KDW,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 MN**, o powierzchni 0,551 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa bliźniacza lub szeregowa,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – $12\div 20\%$ powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - zabudowy bliźniaczej – $16,0\div 20,0$ m,

- zabudowy szeregowej – 24,0÷36,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 8,0÷8,5 m,
 - g) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 40% powierzchni działki,
 - dla zabudowy szeregowej – 30% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej – 24,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej – 35,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do drogi 06 KDW – 90°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazd na teren z drogi 06 KDW,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 MN** o powierzchni 2,133ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na działkach przy drodze 06 KDW,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 10÷20% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) na terenie zamknięcie kompozycyjne (patrz rysunek planu),
 - f) szerokość elewacji frontowej:
 - zabudowy wolnostojącej – 12,0÷16,0 m,
 - zabudowy bliźniaczej – 16,0÷20,0 m,
 - g) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 8,0÷8,5 m,
 - h) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - dla działek od strony drogi 06 KDW – 1000,0 m²,
 - dla działek od strony drogi 02 KDD – 1500,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
 - dla działek od strony drogi 06 KDW – 28,0 m, z wyjątkiem narożnych działek położonych przy zakręcie drogi – 13,0 i 19,0 m oraz działki położonej przy skrzyżowaniu z drogą 05 KDW – 24,0 m
 - dla działek od strony drogi 02 KDD – 32,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do dróg: 90°, z wyjątkiem granicy narożnej działki położonej przy zakręcie drogi 06 KDW – 30÷35° oraz granicy działki położonej przy skrzyżowaniu z drogą 05 KDW – 88°;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z dróg: 02 KDD, 06 KDW, dopuszczalny zjazd z drogi 05 KDW,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11,
 - b) na terenie 7 MN elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 11 ust 7.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 MN**, o powierzchni 0,398 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 12÷20% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - zabudowy wolnostojącej – 12,0÷16,0 m,
 - zabudowy bliźniaczej – 16,0÷20,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 7,5÷8,0 m,
 - g) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 35÷40°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 990,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi – 90°;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) zjazd na teren z drogi 07 KDD, dopuszczalny zjazd z drogi 03 KDD;
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **9 MN**, o powierzchni 0,576 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 12÷20% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - zabudowy wolnostojącej – 12,0÷16,0 m,
 - zabudowy bliźniaczej – 16,0÷20,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 7,5÷8,0 m,
 - g) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 35÷40°,

- h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000, 0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 32,0 m, z wyjątkiem działki położonej w części południowej terenu – 28,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi – 90°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z drogi 08 KDW, dopuszcza się zjazd z drogi 02 KDD,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11,
 - b) na terenie elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 11 ust 7.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **10 MN**, o powierzchni 0,875 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 12÷20% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - zabudowy wolnostojącej – 12,0÷16,0 m,
 - zabudowy bliźniaczej – 16,0÷20,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 7,5÷8,0 m,
 - g) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 35÷40°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 31,0 m, z wyjątkiem działki na terenie położonej przy placu manewrowym drogi 09 KDW,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do drogi – 90°, z wyjątkiem działki położonej przy placu manewrowym – 12÷16°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 6) ustalenia komunikacyjne
 - a) zjazd na teren z dróg: 03 KDD, 07 KDD, 09 KDW;
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem **11 MN**, o powierzchni 1,084 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 12÷20% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - zabudowy wolnostojącej – 12,0÷16,0 m,
 - zabudowy bliźniaczej – 16,0÷20,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 7,5÷8,0 m,
 - g) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 35÷40°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
 - 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 31,0 m, z wyjątkiem działki położonej pomiędzy drogami 02 KDD i 03 KDD – 27,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi – 90°;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z dróg: 08 KDW, 03 KDD, dopuszcza się zjazd z drogi 02 KDD,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11.
12. Dla terenu oznaczonego symbolem **12 MN**, o powierzchni 0,380 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 10÷17% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - zabudowy wolnostojącej – 12,0÷16,0 m,
 - zabudowy bliźniaczej – 16,0÷20,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 7,5÷8,0 m,
 - g) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 35÷40°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
 - 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1200,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 35,0 m, z wyjątkiem działki położonej przy placu manewrowym drogi 09 KDW,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do drogi – 90°, z wyjątkiem działki położonej przy placu manewrowym – 20÷25°;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z drogi 09 KDW,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem **13 MN**, o powierzchni 0,601 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy – 12÷20% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - zabudowy wolnostojącej – 12,0÷16,0 m,
 - zabudowy bliźniaczej – 16,0÷20,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje – 7,5÷8,0 m,
 - g) dach symetryczny dwu- lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 35÷40°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000, 0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 30,0 m, z wyjątkiem działki położonej przy terenie 18 ZP – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do drogi – 90°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z drogi 03 KDD, dopuszcza się zjazd z drogi 02 KDD,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 10 ust. 2;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem **14 ZP**, o powierzchni 0,251 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń parkowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej,
 - c) lokalizacja planu zabaw,
 - d) dopuszcza się urządzenie ścieżek spacerowych, obiekty małej architektury i urządzenia rekreacyjne oraz oświetlenie terenu,
 - e) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,

- f) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem granicy z terenem 6 MN;
- 3) zasady podziału terenu: wydzielanie w granicach terenu elementarnego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp z dróg: 03 KDD, 05 KDW, 06 KDW;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 7.

15. Dla terenów oznaczonych symbolami: **15 ZP**, o powierzchni 0,093 ha, **16 ZP**, o powierzchni 0,024 ha, **17 ZP**, o powierzchni 0,035 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń parkowa – pasy zieleni przyulicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej,
 - c) dopuszcza się realizację ścieżki pieszo-rowerowej,
 - d) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz oświetlenie terenu,
 - e) na terenie 15 ZP dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej,
 - f) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem granic z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zasady podziału terenu: wydzielanie w granicach terenu elementarnego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp z drogi 03 KDD;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 7.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem **18 ZP**, o powierzchni 0,033 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń parkowa – skwer;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz oświetlenie terenu,
 - d) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków,
 - e) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem granicy z terenem 13 MN;
- 3) zasady podziału terenu: wydzielanie w granicach terenu elementarnego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp z drogi 09 KDW;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną – obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 7.

17. Dla terenów oznaczonych symbolami: **19 ZI**, o powierzchni 0,063 ha, **20 ZI**, o powierzchni 0,062 ha, **21 ZI**, o powierzchni 0,040 ha, **22 ZI**, o powierzchni 0,018 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń o funkcji izolacyjnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) nasadzenia zieleni średniej i wysokiej w formie szpalerowej,
 - c) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem granic z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zasady podziału terenu: wydzielanie w granicach terenu elementarnego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu 21 ZI (patrz rysunek planu) i teren 22 ZI położone w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 9;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp z drogi wojewódzkiej nr 120 przyległej do obszaru objętego planem.

18. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDD**, o powierzchni 0,172 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy dojazdowej – poszerzenie drogi istniejącej przyległej do obszaru objętego planem;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania – 5,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny realizowany łącznie z drogą przyległą do obszaru objętego planem:
 - 1 jezdnia dwupasowa,
 - chodnik obustronny,
 - dopuszczalne wydzielenie pasów zieleni,
 - c) nawierzchnie jezdni i chodników twarde,
 - d) komponowane nasadzenia zieleni wysokiej,
 - e) dopuszcza się oświetlenie na słupach,
 - f) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 11,
 - g) na terenie elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 11 ust 7;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 4) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8.

19. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KDD**, o powierzchni 0,423 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania – 7,0÷9,5 m – 5-metrowe poszerzenie drogi istniejącej,
 - b) przekrój poprzeczny
 - 1 jezdnia dwupasowa,
 - chodnik jednostronny,
 - c) nawierzchnie jezdni i chodnika twarde,
 - d) dopuszcza się jednostronne oświetlenie na słupach,
 - e) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 11,
 - f) na terenie elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 11 ust 7;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 4) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8.

20. Dla terenu oznaczonego symbolem **03 KDD**, o powierzchni 0,693 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia dwupasowa,
 - chodnik minimum jednostronny,
 - wydzielenie pasów zieleni z komponowanymi nasadzeniami zieleni wysokiej,
 - c) nawierzchnie jezdni i chodników twarde,
 - d) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych,
 - f) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 11;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 4) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8.

21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **04 KDW**, o powierzchni 0,318 ha, **05 KDW**, o powierzchni 0,163 ha, **06 KDW**, o powierzchni 0,257 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z poszerzeniem drogi 04 KDW wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się strefę pieszo-jezdną w jednym poziomie,
 - c) nawierzchnia min. twarda nie ulepszona,
 - d) wskazane nasadzenia zieleni średniej,
 - e) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - f) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 11,
 - g) na terenie 05 KDW elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia 15 kV – obowiązują ustalenia wg § 11 ust 7;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 4) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8.

22. Dla terenu oznaczonego symbolem **07 KDD**, o powierzchni 0,210 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, z poszerzeniem wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia dwupasowa,
 - chodnik minimum jednostronny,
 - wydzielenie pasów zieleni z komponowanymi nasadzeniami zieleni wysokiej,
 - c) nawierzchnie jezdni i chodników twarde,
 - d) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych,

- f) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 11;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 4) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8.

23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **08 KDW**, o powierzchni 0,171 ha, **09 KDW**, o powierzchni 0,119 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 08 KDW – 10,0 m,
 - 09 KDW – 10,0÷12,0 m, z placem manewrowym wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się strefę pieszo-jezdną w jednym poziomie,
 - c) nawierzchnia min. twarda nie ulepszona,
 - d) wskazane nasadzenia zieleni średniej,
 - e) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - f) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 11;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 4) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren 09 KDW położony w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 9.

24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **010 KP**, o powierzchni 0,021 ha, **011 KP**, o powierzchni 0,017 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m,
 - b) nawierzchnia min. gruntowa ulepszona,
 - c) dopuszcza się oświetlenie na słupach,
 - d) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 4) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 8;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren 011 KP położony w strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 9.

§ 13. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1 U,MN – 20%;

- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 2 MN÷13 MN –15%;
- 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 14 ZP÷18 ZP, 19 ZI÷22 ZI, 01 KDD ÷03 KDD, 04 KDW÷06 KDW, 07 KDD, 08 KDW, 09 KDW, 010 KP, 011 KP, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 14. Zmienia się przeznaczenie na cele nierolnicze:

- 1) 0,898 ha gruntów rolnych klasy R IIIb za zgodą GZ.tr.602.393.2016 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2017 r.;
- 2) 13,302 ha gruntów rolnych klasy R IV.

§ 15. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobyłanka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Kłós