

**UCHWAŁA NR .../ 17
Rady Gminy Kobylanka
z dnia 2017 roku**

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 załączniki 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 35° do 45° zamiennie dachówki ceramicznej i ceramiczno-podobnej, blacho-dachówki
 - b) dla dachów o nachyleniu mniejszym niż 25° 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 połączenia 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 wydzielenia 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 – powiadamianie 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, wydzielenia 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 wydzielenia 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 zaopatrzonych 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 szczególne;
- 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 zasilić 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 zasilić 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 m^2 ;
 - 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 zieleni 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 urządzona 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 wieży 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 Kobylanka.

§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 Kobylanka z dnia 23 października 2003 roku.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Ilnicki