

**UCHWAŁA NR XXV/164/16**  
**RADY GMINY KOBYLANKA**  
z dnia 27 października 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka  
obejmującego obszary ewidencyjne w części obrębu Zieleniewo**

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), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r. poz.778 zmiana poz.904,poz.961 ,1250 i 1579) Rada Gminy Kobylanka uchwała plan miejscowy o następującej treści:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia wstępne**

- §1.** 1. Zgodnie z uchwałą nr XVI/104/08 Rady Gminy Kobylanka z dnia 31 stycznia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka” przyjętego Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka obejmujący obszary ewidencyjne w części obrębu Zieleniewo, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar oznaczony granicami na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów rolnych i nieużytków pod funkcje mieszkaniowe i związane z tą funkcją obiekty infrastruktury technicznej w tym drogi.
4. Integralną częścią uchwały są:
- 1) rysunek planu na mapie w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
  - 2) wyrys świadczący o zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka” – załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 3;
  - 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;
- §2.** Ilekroć w planie miejscowym używa się niżej wymienionych określeń, to należy je rozumieć następująco:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, poza którą realizacja wszelkich obiektów kubaturowych jest niedopuszczalna. Warunek nie dotyczy podziemnych części budynku, przyłączy technicznych, elementów drogowych;
  - 2) obowiązująca linia zabudowy – linia dla lokalizacji lica bryły obiektu kubaturowego o funkcji w zakresie podstawowego przeznaczenia terenu, równocześnie linia ta jest nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów kubaturowych stanowiących przeznaczenie uzupełniające. Dopuszcza się wysunięcie przed tą linią zabudowy do 1,5 m drobnych elementów integralnie związanych ze strukturą architektoniczną budynku, jak ryzality, schodki, ganki wejściowe, zadaszenia, wykusze, o łącznej powierzchni liczonej po obrysie zewnętrznym do 3m<sup>2</sup> oraz podziemnych części budynku, przyłączy technicznych, elementów drogowych;
  - 3) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie terenu pod zabudowę obiektami budowlanymi

- przeważającymi na danym terenie funkcjonalnym, wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z tym przeznaczeniem podstawowym;

**§ 3.** Ustalenia planu miejscowego obejmują następujące tereny funkcjonalne:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **MN**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem **KDW**;

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) rozwój struktur funkcjonalnych mieszkaniowych, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z charakteru środowiska przyrodniczego;
- 2) zakaz lokalizowania działalności usługowej powodującej przekroczenia norm oraz negatywnie oddziałujących na zabudowę mieszkaniową;
- 3) 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 dwuspadowych lub kopertowych o kącie nachylenia od 25<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup> zamiennie: dachówki ceramicznej i ceramiczno-pochodnej lub blachodachówki;
  - b) dla dachów o nachyleniu mniejszym bądź równym 12<sup>o</sup> odpowiedniego pokrycia dachowego w zależności od przyjętej technologii;
  - c) w budynkach przekrytych dachem dwuspadowym lub dachem kopertowym dopuszcza się stosowanie lukarn na następujących zasadach:
    - obowiązuje jedna forma lukarn na jednym budynku,
    - forma i wielkość lukarn musi być podporządkowana dominującej konstrukcji dachu oraz nie może dominować na elewacji,
    - rozmieszczenie lukarn musi być podporządkowane osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych lub drzwiowych, przy czym dachy lukarn nie mogą się łączyć na jednej linii poziomej na całej długości połączy dachu,
    - maksymalna łączna powierzchnia rzutu lukarn nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu, przy czym powierzchnia okna w lukarnie nie może być większa niż 70% powierzchni otworu okiennego na kondygnacji niższej,
    - geometria daszków lukarn musi nawiązywać do geometrii głównej połączy dachu;
    - pokrycie daszków lukarn musi być takie same jak pokrycie dachu;
- 4) ograniczenia wysokości ogrodzeń: minimalnej 1,2 m, maksymalnej 1,6 m, zakaz budowy pełnych ogrodzeń posesji we frontowej części działki.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
- 2) dopuszczenie dzielenia działek z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;
- 3) dopuszcza się wydzielenia terenu na potrzeby elementów infrastruktury technicznej o powierzchni nieprzekraczającej 50m<sup>2</sup> na poszczególnych terenach elementarnych, w takich

przypadkach dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na granicy wydzielonej działki budowlanej;

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) na obszarze planu występuje zgodnie z rysunkiem planu obszar chronionego krajobrazu.

#### **§ 6. 1. Zasady budowy systemów komunikacyjnych:**

1) obsługa komunikacyjna obszaru planu i poszczególnych terenów funkcjonalnych z drogi publicznej poprzez układ dróg wewnętrznych, wydzielonych na rysunku planu;

2) wymaga się wydzielenia miejsc parkingowych według kryteriów:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN w granicach własnej działki przy założeniu minimum dwóch miejsc parkingowych na jeden lokal mieszkalny, warunek ten jest spełniony wliczając miejsca postojowe w garażu;

b) przy lokalizacji usług na tym terenie funkcjonalnym należy zabezpieczyć dodatkowo odpowiednią liczbę miejsc parkingowych minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

#### **2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) poprzez istniejącą sieć wodociągową;

b) parametry nowoprojektowanej sieci –  $\varnothing 35 \div 100$  mm;

c) prowadzenie w liniach rozgraniczenia dróg;

d) dopuszcza się korzystanie z ujęć wody zlokalizowanych na terenie własnych działek do celów gospodarczych;

e) lokalizacja nowych studni publicznych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) od strony drogi publicznej przez teren przebiega wodociąg o średnicy 300mm;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się odprowadzenie do istniejącej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej;

b) parametry sieci  $\varnothing 200 \div 600$  mm prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg;

c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci 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 planu w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej 0,4kV lub poprzez budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV wg potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych;

b) planowane obiekty zabudowy zasilic rozdzielczą siecią kablową min. niskiego napięcia – 0,4 kV;

c) projektowane linie elektroenergetyczne winny być prowadzone doziemnie w liniach rozgraniczenia dróg;

d) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) docelowo zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia z planowanej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zlokalizowanej poza obszarem planu;
- b) istniejące i planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią średniego ciśnienia –  $\varnothing 32 \div 125$  mm;
- c) przyłączanie odbiorców za pośrednictwem domowych węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
- d) do czasu gazyfikacji przewodowej dopuszcza się stosowanie gazu bezprzewodowego;
- e) projektowaną sieć rozdzielczą lokalizować w liniach rozgraniczenia dróg;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
  - a) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze opracowania przez istniejącą centralę telefoniczną w Kobyłance;
  - 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. Obszar planu znajduje się w granicach strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo, na terenie której obowiązują ograniczenia i zakazy w sposobie zagospodarowania terenu na podstawie przepisów odrębnych.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe

§ 7.1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** o powierzchni ok. 1,10 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Zagospodarowanie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej;
  - b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację obiektów garażowych, gospodarczych i wiat, obiektów rekreacji typu basen, boisko służących do użytku własnego właściciela nieruchomości;
- 3) Warunki i wymagania kształtowania zabudowy:
  - a) łączna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%;
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym od 6,5 m do 8,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu użytkowym, wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym od 3,5 m do 6,5 m, w tym jedna kondygnacja użytkowa;
  - d) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu od 2,8m do 3,6m;
  - e) szerokość frontu zabudowy o przeznaczeniu podstawowym do 18m, szerokość frontu zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym – do 8m;
  - f) kształt dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym dwuspadowy lub kopertowy o kącie nachylenia połaci dachowych od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ;

- g) kształt dachu budynku o przeznaczeniu uzupełniającym kopertowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dach płaski o kącie nachylenia mniejszym bądź równym 12°;
  - h) układ kalenicy według zasad określonych na rysunku planu;
  - i) linie zabudowy według rysunku planu;
- 4) Minimalna powierzchni działki budowlanej 800<sup>2</sup>, minimalny front działki wynosi 25m;
  - 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren wolny od obszarów chronionych;
  - 6) Zasady ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie § 6;
  - 8) Dostępność komunikacyjna z drogi 1KDW, według rysunku planu.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** o powierzchni ok. 0,32 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) Zagospodarowanie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej;
  - b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację obiektów garażowych, gospodarczych i wiat, obiektów rekreacji typu basen, boisko służących do użytku własnego właściciela nieruchomości;
- 3) Warunki i wymagania kształtowania zabudowy:
  - a) łączna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%;
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym do 8,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu użytkowym, wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym od 3,5 m do 6,5 m, w tym jedna kondygnacja użytkowa;
  - d) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu od 2,8m do 3,6m;
  - e) szerokość frontu zabudowy o przeznaczeniu podstawowym od 15 m do 20 m, szerokość frontu zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym – do 8m;
  - f) kształt dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym dwuspadowy lub kopertowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - g) kształt dachu budynku o przeznaczeniu uzupełniającym kopertowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski o kącie nachylenia mniejszym bądź równym 12°;
  - h) układ kalenicy według zasad określonych na rysunku planu,
  - i) linie zabudowy według rysunku planu;
- 4) Minimalna powierzchni działki budowlanej 800m<sup>2</sup>, minimalny front działki wynosi 25m;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren wolny od obszarów chronionych;
- 6) Zasady ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie § 6;
- 8) Dostępność komunikacyjna z drogi 1KDW według rysunku planu.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** o powierzchni ok. 1,19 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) Zagospodarowanie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej;

- b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację obiektów garażowych, gospodarczych i wiat, obiektów rekreacji typu basen, boisko służących do użytku własnego właściciela nieruchomości;
- 3) Warunki i wymagania kształtowania zabudowy;
  - a) łączna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%;
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym do 8,5 m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu użytkowym, wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym od 3,5 m do 6,5 m, w tym jedna kondygnacja użytkowa;
  - d) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu od 2,8m do 3,6m;
  - e) szerokość frontu budynku mieszkalnego od 10m do 14,5m, szerokość frontu zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym – do 8m;
  - f) kształt dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>;
  - g) kształt dachu budynku o przeznaczeniu uzupełniającym kopertowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup> lub płaski o kącie nachylenia mniejszym bądź równym 12<sup>o</sup>;
  - h) układ kalenicy według zasad określonych na rysunku planu;
  - i) linie zabudowy według rysunku planu, dopuszcza się max. 2-metrowe przekroczenie obowiązującej linii zabudowy linią zabudowy ganków, ryzalitów lub innych architektonicznych elementów budynków, o szerokości do 30% łącznej szerokości elewacji;
  - j) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren wolny od obszarów chronionych;
- 4) Minimalna powierzchnia działki budowlanej 800m<sup>2</sup>, minimalny front działki wynosi 25m;
- 5) Zasady ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie § 6;
- 7) Dostępność komunikacyjna z dróg 1KDW i 2KDW według rysunku planu.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** o powierzchni ok. 0,62 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Zagospodarowanie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację obiektów garażowych, gospodarczych i wiat, obiektów rekreacji typu basen, boisko służących do użytku własnego właściciela nieruchomości;
- 3) Warunki i wymagania kształtowania zabudowy;
  - a) łączna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%;
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym od do 8,5m, w tym dwie kondygnacje nadziemne przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu użytkowym, wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym od 3,5 m do 6,5 m, w tym jedna kondygnacja użytkowa;
  - d) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu od 3,2m do 3,6m;
  - e) szerokość frontu zabudowy o przeznaczeniu podstawowym od 7,0m do 20m, szerokość frontu zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym – dowolna;

- f) kształt dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35 – 45°;
  - g) kształt dachu budynku o przeznaczeniu uzupełniającym kopertowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski o kącie nachylenia mniejszym bądź równym 12°;
  - h) układ kalenicy według rysunku planu;
  - i) linie zabudowy według rysunku planu;
- 4) Minimalna powierzchnia działki budowlanej 800m<sup>2</sup>, minimalny front działki wynosi 25m;
  - 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren wolny od obszarów chronionych.
  - 6) Zasady ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie § 6;
  - 8) Dostępność komunikacyjna z drogi o nr geod. 218 lub drogi 1KDW.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** o powierzchni ok. 1,89 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Zagospodarowanie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej;
  - b) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się lokalizację obiektów garażowych, gospodarczych i wiat, obiektów rekreacji typu basen, boisko służących do użytku własnego właściciela nieruchomości;
- 3) Warunki i wymagania kształtowania zabudowy;
  - a) łączna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%;
  - c) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym do 8,5m, w tym do dwóch kondygnacji nadziemnych przy czym ostatnia kondygnacja winna mieścić się w poddaszu użytkowym, wysokość zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym od 3,5 m do 6,5 m, w tym jedna kondygnacja użytkowa;
  - d) wysokość od poziomu terenu do gzymsu lub okapu od 2,8m do 3,6m;
  - e) szerokość frontu zabudowy o przeznaczeniu podstawowym od 10m do 20m, szerokość frontu zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym – do 8m;
  - f) kształt dachu budynku o przeznaczeniu podstawowym symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - g) kształt dachu budynku o przeznaczeniu uzupełniającym kopertowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub płaski o kącie nachylenia mniejszym bądź równym 12°;
  - h) układ kalenicy według zasad określonych na rysunku planu;
  - i) linie zabudowy według rysunku planu;
- 4) Minimalna powierzchnia działki budowlanej 800m<sup>2</sup>, minimalny front działki wynosi 25m;
- 5) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - teren wolny od obszarów chronionych;
- 6) Zasady ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie § 6;
- 8) Dostępność komunikacyjna z dróg 1KDW oraz z drogi publicznej o nr geod. 218/2 według rysunku planu.

6. Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW** o pow. 0,51ha ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu – droga wewnętrzna
  - a) pas drogowy według rysunku planu;

- b) w pasie drogowym przewidzieć minimum jedną jezdnię o minimalnej szerokości 5m;
  - c) w pasie drogowym dopuszcza się obustronnie chodniki o szerokości minimum 1,5m;
- 2) zasady i warunki podziału terenu – nie ustala się;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;
  - 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego – według przepisów odrębnych;
  - 5) ustalenia komunikacyjne – dopuszcza się włączenie do drogi z wydzielonych działek;
  - 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej – dopuszcza się przebieg doziemnych sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym.
7. Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDW** o pow.0,05ha ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu – droga wewnętrzna:
    - a) pas drogowy według rysunku planu;
    - b) w pasie drogowym przewidzieć minimum jedną jezdnię o minimalnej szerokości 4,5m,
    - c) w pasie drogowym dopuszcza się chodnik o szerokości minimum 1,5 m.
  - 2) zasady i warunki podziału terenu – nie ustala się;
  - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie ustala się;
  - 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego – według przepisów odrębnych;
  - 5) ustalenia komunikacyjne – dopuszcza się włączenie do drogi z wydzielonych działek;
  - 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej – dopuszcza się przebieg doziemnych sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

#### **Ustalenia końcowe**

**§8.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek podjęcia niniejszej uchwały w wysokości **10 %** dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1KDW, 2KDW.

**§9.** Na cele nierolne przeznacza się grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 5,68 ha, z czego 4,21 ha stanowią gleby klasy bonitacyjnej RVI zaś 1,47 ha stanowią gleby klasy bonitacyjnej PsV.

**§10.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobyłanka.

**§11.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kobyłanka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Kłós