

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOBYLANKA
z dnia roku

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 i 1250) 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” tekst jednolity przyjęty Uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobylanka z dnia 11 lipca 2013 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka obejmującego 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 – należy rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich

obiektów kubaturowych jest niedopuszczalna. Warunek nie dotyczy podziemnych części budynku, przyłączy technicznych, elementów drogowych;

- 2) obowiązująca linia zabudowy – należy rozumieć linię 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 3m² 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**;
- 3) teren infrastruktury technicznej – stacja zasilania elektroenergetycznego – oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **E**;

§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^o do 45^o zamiennie: dachówki ceramicznej i ceramiczno-pochodnej lub blachodachówki;
 - b) dla dachów o nachyleniu mniejszym bądź równym 12^o 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 połaci 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 połaci 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 50m² 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;

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:
 - a) do istniejącej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) poprzez istniejącą kanalizację;
 - b) parametry sieci $\varnothing 200 \div 600$ mm prowadzonych w liniach rozgraniczenia dróg ciągów pieszych i pieszo-jezdnym;
 - 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 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 zasilic 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 – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne;
- 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;
 - d) zakaz lokalizacji napowietrznych masztów i wież teletransmisyjnych, warunek ten nie dotyczy terenu oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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 75%;
 - 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 3,5m;

- 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 30⁰ do 45⁰;
 - g) kształt dachu budynku o przeznaczeniu uzupełniającym kopertowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰ lub dach płaski o kącie nachylenia mniejszym bądź równym 12⁰;
 - h) układ kalenicy według zasad określonych na rysunku planu;
 - i) linie zabudowy według rysunku planu;
- 4) Minimalna powierzchni działki budowlanej 650m², przy założeniu , że 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 3,5m;
 - 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 30⁰ do 45⁰;

- 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 650 m² przy założeniu , że 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 szeregowej;
 - 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 75%;
 - 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 3,5m;
 - e) szerokość frontu budynku mieszkalnego od 10m do 14,5m, szerokość frontu zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym – dowolna 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, 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 powierzchni działki budowlanej 650m² przy założeniu , że 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 30% powierzchni działki;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 75%;
 - 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 3,5m;
 - 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 – 45⁰;
 - g) kształt dachu budynku o przeznaczeniu uzupełniającym kopertowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰ lub płaski o kącie nachylenia mniejszym bądź równym 12⁰;
 - h) układ kalenicy według rysunku planu;
 - i) linie zabudowy według rysunku planu;

- 4) Minimalna powierzchnia działki budowlanej 650m² przy założeniu , że 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 75%;
 - 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 3,5m;
 - 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 30⁰ do 45⁰;
 - g) kształt dachu budynku o przeznaczeniu uzupełniającym kopertowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰ lub płaski o kącie nachylenia mniejszym bądź równym 12⁰;
 - h) układ kalenicy według zasad określonych na rysunku planu;
 - i) linie zabudowy według rysunku planu;
- 4) Minimalna powierzchnia działki budowlanej 650m² przy założeniu , że 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 publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW**, 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 przewidzieć obustronne 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 publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2KDW**, 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 przewidzieć minimum jednostronnie 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 **0,1%** 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 5,64 ha, z czego 4,17 ha stanowią gleby klasy bonitacyjnej RVI zaś 1,47 ha stanowią gleby klasy bonitacyjnej PsV.

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

§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