

**UCHWAŁA NR XIV/91/03**  
**Rady Gminy w Kobylance**  
**z dnia 23 października 2003 roku**

**w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy**  
**Kobylanka - obręb Morzyczyn**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 z 2002 r. Nr 25, poz. 253 Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział I**

**USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/151/2000 Rady Gminy w Kobylance z dnia 7 grudnia 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu, dokonuje się zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylanka, zatwierdzonego uchwałą Nr V/26/94 Rady Gminy z dnia 28 listopada 1994 roku (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1994r. Nr 16 poz. 149) - dla obszaru obejmującego swym zakresem działki o numerach geodezyjnych od 780 do 1192, o łącznej powierzchni 20,18 ha, położone w obrębie geodezyjnym Morzyczyn.
2. Przedmiotem zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod funkcje rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem wbudowanych w partery budynków nieuciążliwych usług.
3. Zakres zmiany planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenie terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektów,
  - 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
  - 5) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
  - 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:
  - 1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod funkcje rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **Mnj/U**.

- 2) tereny przepompowni ścieków sanitarnych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **Ps**.
  - 3) tereny stacji transformatorowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **EE**.
  - 4) tereny komunikacji:
    - a) teren przeznaczony na poszerzenie drogi powiatowej nr 41 444, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KD**,
    - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KW**,
    - c) ciągi piesze wewnętrzne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KP**.
2. Tereny, o których mowa w § 1, do chwili ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w zmianie, mogą pełnić dotychczasową funkcję.

### § 3.

1. Integralną częścią zmiany planu jest załącznik graficzny w skali 1:1000.
2. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi na rysunku zmiany planu są:
  - 1) przeznaczenie terenów,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) linie obowiązującego podziału na działki budowlane.

### § 4.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to wbudowane w partery budynków nieuciążliwe usługi związane z obsługą ludności jak: handel, gastronomia, drobne rzemiosło, które nie wymagają składowania materiałów i towarów na otwartym terenie, których uciążliwość zamyka się w granicach własnej działki oraz usługi niematerialne typu: gabinety medyczne, pracownie, kancelarie,
- 2) funkcjach rekreacji indywidualnej - rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego,

## Rozdział II

### PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA

### § 5.

1. Tereny oznaczone symbolami **Mnj/U1, Mnj/U2, Mnj/U3, Mnj/U4, Mnj/U5, Mnj/U6, Mnj/U7, Mnj/U8, Mnj/U9, Mnj/U10, Mnj/U11, Mnj/12, Mnj/U13, Mnj/U14, Mnj/U15, Mnj/U16, Mnj/U17, Mnj/U18, Mnj/U19, Mnj/U20** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod funkcje rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem wbudowanych w partery budynków nieuciążliwych usług.
2. Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - 1) wprowadza się nowy geodezyjny podział na działki z obowiązkiem jego przeprowadzenia, jak na rysunku planu,

- 2) zakaz wtórnego podziału działek.
3. Zasady urządzania terenów i linii zabudowy:
  - 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących linii zabudowy,
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) na działkach budowlanych przylegających do drogi powiatowej nr 41 444 nasadzenie zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż tej drogi,
  - 5) miejsca gromadzenia odpadów - łączyć na granicy działek,
  - 6) obowiązek parkowania wyłącznie w granicach własnej działki.
4. Zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - 1) obowiązuje zabudowa wolnostojąca,
  - 2) wysokość zabudowy do 7,5 m od powierzchni terenu do kalenicy (do dwóch kondygnacji, w tym druga w dachu),
  - 3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,
  - 4) zachowanie w pokryciach dachu podobnej kolorystyki (barw ciepłych i ciemnych o odcieniach czerwieni i brązu),
  - 5) kolorystyka elewacji stonowana.

## § 6.

Ustala się tereny obsługi komunikacyjnej :

- 1) pas terenu oznaczony symbolem **01KD** przeznaczają się na poszerzenie drogi powiatowej nr 41 444 o szerokości zmiennej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 2) pod drogi wewnętrzne przeznaczają się następujące tereny, dla których określa się zasady urządzania:
  - a) teren oznaczony symbolem **01KW** o szerokości w liniach rozgraniczających 12m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, jezdnia o szerokości 6 m, obustronne chodniki,
  - b) tereny oznaczone symbolami: **02KW, 03KW, 04KW, 05KW, 06KW, 07KW, 08KW, 09KW, 10KW** - szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, jezdnia o szerokości 5 m, obustronne chodniki,
  - c) tereny oznaczone symbolami: **11KW, 12KW, 13KW, 14KW, 15KW** - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, jezdnia o szerokości 5 m, obustronne chodniki, każda z dróg zakończona placem do zawracania samochodów - dopuszcza się realizację dróg w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania jezdni i chodników.
- 3) pod ciągi piesze wewnętrzne przeznaczają się tereny oznaczone symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP** o szerokości 3 m w liniach rozgraniczających.

## § 7.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ps** przeznaczają się pod przepompownie ścieków z następującymi warunkami zagospodarowania:

- 1) strefa uciążliwości przepompowni nie może przekroczyć granicy działki,
- 2) zagospodarowanie terenu przepompowni zielenią izolacyjną,
- 3) zakaz przeprowadzania podziału terenu.

## § 8.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EE** przeznacza się pod projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV, z następującymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) kształtowanie zabudowy - budynek parterowy z dachem symetrycznym, dwuspadowym lub czterospadowym o kącie nachylenia od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
- 2) pokrycia dachów i kolorystyka elewacji stonowane,
- 3) zakaz przeprowadzania podziału terenu.

## Rozdział III

### ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

## § 9.

1. Wprowadza się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej w obszarze zmiany planu i z projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z wodociągu grupowego Lipnik-Morzyczyn-Jęczydół, z ujęcia wody w miejscowość Lipnik, gmina Stargard Szczeciński. Realizację sieci zasilającej poszczególne obiekty ustala się o przepustowości zapewniającej pokrycie potrzeb przeciwpożarowych.
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych - istniejącą w obszarze zmiany planu i projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną, poprzez system przepompowni, do istniejącej kanalizacji sanitarnej w miejscowości Morzyczyn, z neutralizacją ścieków na oczyszczalni w miejscowości Morzyczyn,
  - 3) odprowadzenie wód opadowych: z połąci dachowych - na teren działki, z terenów komunikacji - po podczyszczeniu, do projektowanej kanalizacji deszczowej i kanalizacji deszczowej w drodze powiatowej nr 41 444, z zrzutem do rzeki Miedwinki,
  - 4) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - wstępne segregowanie u źródła powstania na terenie działki, z wywozem na gminne wysypisko odpadów,
  - 5) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę - poprzez indywidualne kotłownie opalane paliwem gazowym, płynnym (olej opałowy) i energią elektryczną,
  - 6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia (de 180 PE) w miejscowości Kobylanka,
  - 7) zasilanie energią elektryczną - z projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 0,4 kV oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zasilanych z napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, z przebudową na kablową w ciągu ulic odcinka napowietrznej linii w obszarze oznaczonym na rysunku planu,
  - 8) telekomunikacja - poprzez projektowaną rozdzielczą, kablowa sieć teletechniczną zasilaną z centrali w Kobylance,
  - 9) niezależnie od systemu wodociągowego należy przewidzieć na obszarze zmiany planu studnie awaryjne, których lokalizacje należy określić po przeprowadzeniu rozpoznania hydrogeologicznego.

2. Pas terenu oznaczony symbolem **Ki** wyznacza się pod pas techniczny o szerokości 2 m w celu zachowania istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanego w obszarze zmiany planu. W obszarze Ki nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy oraz urządzeń technicznych i sieci nie związanych z istniejącym uzbrojeniem. Każdy właściciel nieruchomości jest obowiązany udostępnić dojazd i dojście do terenu oznaczonego symbolem Ki położonego w granicach nieruchomości w celu dokonania koniecznych napraw i konserwacji istniejących sieci.
3. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów obsługi komunikacyjnej.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA**

#### §10.

1. Obszar zmiany planu znajduje się w projektowanej strefie pośredniej wewnętrznej komunalnego ujęcia wody z Jeziora Miedwie oraz w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu OChK I - Jezioro Miedwie. W związku z tym wprowadza się obowiązek przestrzegania następujących warunków realizacji inwestycji w granicach obszaru zmiany planu:
  - 1) przy budowie budynków - odpowiednio wczesne przygotowanie infrastruktury pozwalającej na nieszkodliwe dla środowiska gruntowo-wodnego odprowadzanie ścieków i usuwanie odpadów,
  - 2) przy budowie dróg - zastosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na wykluczenie szkodliwego wpływu na środowisko zanieczyszczonych wód opadowych z pasma drogowego,
  - 3) obowiązek wprowadzenia nasadzeń zielenią wysoką i niską wzdłuż terenów przeznaczonych pod niepubliczne drogi wewnętrzne.
2. Na terenach objętych zmianą planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, określonych odrębnymi przepisami oraz:
  - 1) parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep,
  - 2) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 3) chowu i hodowli zwierząt gospodarskich,
  - 4) lokalizowania zbiorników bezodpływowych.
3. W obszarze zmiany planu występują drzewa podlegające ochronie. Przed wydaniem decyzji pozwolenie na budowę należy wykonać inwentaryzację drzew oraz uzyskać zezwolenie właściwego organu na ich usunięcie.
4. Ustala się, że odległość projektowanej zabudowy od zbiornika wody - Jeziora Miedwie, nie może być mniejsza niż 200 m. Dla terenów objętych projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu OChK I - Jezioro Miedwie należy przed wydaniem pozwolenia na budowę uzyskać opinię Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

## ROZDZIAŁ V

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 11.

1. Ustala się
  - 1) jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30% dla obszarów oznaczonych symbolem MNj/U.
  - 2) zerową stawkę opłaty za wzrost wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami KD, KW, KP, Ps, EE.
2. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych pochodzenia mineralnego, na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 20,18 ha, w tym klasy:
  - 1) RV: 11,28 ha,
  - 2) RVI: 8,12 ha,
  - 3) LsV: 0,13 ha, za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego Nr SR-P-6112/17/03 z dnia 20 października 2003 roku
  - 4) LzV: 0,65 ha.
3. Na obszarze objętym niniejszą zmianą tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobyłanka, zatwierdzonego uchwałą Nr V/26/94 Rady Gminy w Kobyłance z dnia 28 listopada 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego Nr 16, poz. 149).
4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobyłanka.
5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Andrzej Kaszubski