

**UCHWAŁA NR XIV/92/03**  
**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 uchwala, co następuje:

**Rozdział I**

**USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/152/2000 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 nr 627 do nr 629, od nr 650 do nr 696, od nr 700 do nr 762, od nr 1194 do nr 1214 oraz część działki 778, położone w obrębie geodezyjnym Morzyczyn o łącznej powierzchni 8,94 ha.
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 z dopuszczeniem nieuciążliwych usług oraz pod funkcje rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **Mnj/U**,

- 2) tereny ogrody działkowe, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **ZU**,
  - 3) teren stacji transformatorowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **EE**.
  - 4) tereny komunikacji:
    - a) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **KW**,
    - b) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **Kpj**.
2. Tereny, o których mowa w § 1, do chwili ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w zmianie planu, 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.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) funkcjach rekreacji indywidualnej - rozumie się przez to budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego,
- 2) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to wbudowane w partery budynków mieszkalnych i budynków przeznaczonych do okresowego wypoczynku rodzinnego, 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,

## 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/U12** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pod funkcje rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług wbudowanych w partery budynków.
2. Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - 1) zachowuje się istniejący podział terenu na działki,
  - 2) zakazuje się wtórnego podziału działek.
3. Zasady urządzania terenów i linie zabudowy:
  - 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących linii zabudowy,
  - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40 % powierzchni działki,
  - 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 50% powierzchni działki,
  - 4) miejsca gromadzenia odpadów - łączyć na granicy działek,
  - 5) 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 strome o kącie nachylenia  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,
  - 4) zachowanie w pokryciach dachu podobnej kolorystyki (barw ciepłych i ciemnych o odcieniach czerwieni i brązu),
  - 5) kolorystyka elewacji stonowana.

#### § 6.

1. Tereny oznaczone symbolami **ZU1, ZU2, ZU3, ZU4, ZU5, ZU6, ZU7, ZU8, ZU9, ZU10 i ZU11** przeznacza się pod ogrody działkowe.
2. Linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem **ZU** wyznacza strefa ochronna od linii wysokich napięć, gdzie wszelkie działania muszą spełniać wymogi przepisów szczególnych dotyczących oddziaływania pól elektromagnetycznych.
3. W granicach obszarów **ZU** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się:
    - a) urządzenie ogrodów działkowych (zieleni niska),
    - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej podziemnej,
  - 2) zakazuje się:
    - a) wznoszenia obiektów budowlanych,
    - b) grodzenia działek,
    - c) nasadzeń zielenią wysoką..

#### § 7.

1. Pod komunikację przeznacza się następujące tereny, dla których określa się zasady urządzania:
  - 1) teren oznaczony symbolem **01KW**, droga wewnętrzna o szerokość zmiennej od 12m do 10m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu; jezdnia o szerokości 6 m, obustronne chodniki,
  - 2) teren oznaczony symbolem **2KW**, droga wewnętrzna o szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu; jezdnia o szerokości 5 m, obustronne chodniki,
  - 3) teren oznaczony symbolem **KPj**, ciąg pieszo-jezdny wewnętrzny o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających.
2. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów obsługi komunikacyjnej.
3. Włączenie obszaru zmiany planu w istniejący układ komunikacyjny:
  - 1) do czasu realizacji obejścia obwodnicy Kobyłanka-Morzyczyn-Zieleniewo podłączyć teren objęty zmianą planu do drogi krajowej nr 10, pośrednio, poprzez drogę gminną nr 4140028,
  - 2) docelowo - poprzez drogę stanowiącą działki o nr geodezyjnych 334/2 i 333/2,

## § 8.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **EE** przeznacza się pod projektowaną stacją transformatorową 15/0,4 kV, z następującymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) kształtowanie zabudowy - budynek parterowy z dachem o kącie nachylenia od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- 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 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 - poprzez projektowaną sieć do istniejącej kanalizacji sanitarnej w miejscowości Morzyczyn, z neutralizacją ścieków na oczyszczalni w miejscowości Morzyczyn,
  - 3) odprowadzenie wód opadowych:
    - a) z połaci dachowych - do projektowanej kanalizacji deszczowej i z zrzutem do rzeki Miedwinki,
    - b) z terenów komunikacji - po podczyszczeniu, do projektowanej kanalizacji deszczowej i 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 istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia (de 180 PE) znajdującej się w miejscowości Kobylanka,
  - 7) zasilanie energią elektryczną - z projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 0,4 kV oraz projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zasilanej 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. Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów obsługi komunikacyjnej.

## ROZDZIAŁ IV

### SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

#### § 10.

1. Obszar zmiany planu znajduje się w projektowanej strefie pośredniej wewnętrznej komunalnego ujęcia wody z Jeziora 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 sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko, określonych odrębnymi przepisami oraz nie dopuszcza się lokalizowania:
  - 1) parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep,
  - 2) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 3) chowu i hodowli zwierząt gospodarskich,
  - 4) zbiorników bezodpływowych.
3. Przez obszar opracowania przebiega sześć linii napowietrznych 110 kV i jedna linia SN-15 kV, których granice oddziaływania wyznaczają linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem **ZU**. Wszelkie działania w granicach tych terenów muszą spełniać wymogi przepisów szczególnych dotyczących oddziaływania pól elektromagnetycznych
4. Wzdłuż rzeki Miedwinki wyznacza się pas terenu, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **Ki2**, gdzie zakazuje się lokalizowania zabudowy, ogrodzeń i nasadzeń.
5. Ustala się, że odległość projektowanej zabudowy od rzeki Miedwinki, nie może być mniejsza niż 10 m.
6. Pas teren oznaczony symbolem **Ki1** wyznacza się pod pas techniczny o szerokości 2m w celu zachowania istniejącego gazociągu. W obszarze **Ki** nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy.
7. 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.
8. W granicach opracowania występuje strefa zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego W III. W granicach tej strefy obowiązują następujące zasady ochrony konserwatorskiej dóbr kultury:

- 1) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynañ inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi podejmowanych w obrębie granic strefy z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków,
- 2) w przypadku podjęcia realizacji prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora,
- 3) inwestorzy i użytkownicy terenu zobowiązani są do zawiadomienia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych, związanych z robotami ziemnymi, z wyprzedzeniem 2 tygodniowym celem uzyskania stosownego zezwolenia na realizację inwestycji.

## **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 ZU, KPj, KW, EE.
2. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych (o glebach pochodzenia mineralnego) na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 8,94 ha, w tym klasy:
  - 1) RV: 3,92 ha,
  - 2) RVI: 5,02 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