

UCHWAŁA Nr XIII/155/08
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 31 marca 2008

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym **Warzymice** w gminie **Kołbaskowo**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 945, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/437/06 z dnia 12 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Warzymice, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XXXIII/434/06 z dnia 12 czerwca 2006 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Warzymice, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **31.3280 ha**, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10000,

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowe, usługowe, rolnicze i towarzyszącą infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, na których dopuszcza się usługi spełniające równocześnie następujące warunki:
 - a) brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - b) obowiązuje powierzchnia zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej według przepisów szczegółowych,
- 3) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej,
- 4) **U** – tereny usług komercyjnych i publicznych służących zaspokajaniu potrzeb ludności, z wyłączeniem:
 - a) warsztatów samochodowych, blacharskich i lakierniczych,
 - b) stacji obsługi samochodów ciężarowych,
 dopuszcza się:
 - c) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
 - d) mieszkania integralnie związane z działalnością gospodarczą,
- 5) **ZP** – tereny zieleni parkowej, urządzonej ogólnodostępnej,
- 6) **ZP,W** – teren zieleni parkowej z możliwością lokalizacji zbiornika wodnego,
- 7) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
- 8) **R** – tereny rolnicze,
- 9) **E** – teren urządzeń energetycznych,
- 10) tereny tras komunikacyjnych:
 - a) **KD.Z** – droga zbiorcza,
 - b) **KD.D** – droga dojazdowa,
 - c) **KDW** – droga wewnętrzna,
 - d) **KP** – tereny ciągów pieszych.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) granice stref ochronnych,
- 3) granice terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
- 5) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
- 6) oznaczenia liniowe przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej,

7) symbole literowo cyfrowe terenów funkcjonalnych.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

3. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

- 1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 37° ,
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca obowiązujące usytuowanie ściany zewnętrznej budynku mieszkalnego,
- 4) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, do najwyższej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy wskreśloną na rysunku planu,
- 2) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczegółowych, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych z wykorzystaniem materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla miejscowej zabudowy,
- 3) projekty typowe dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania obiektu z zabudową lokalną według warunków określonych w przepisach szczegółowych.

2. Ustala się **strefę „WIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** dla terenów w granicach wyznaczonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej; obowiązuje:

- 1) uzgadnianie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ do spraw ochrony zabytków,
- 2) przeprowadzenie badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 3) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków.

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. Ze względu na strefę zwykłej ochrony wód podziemnych GZWP 122, Dolina kopalna Szczecin, obowiązują ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska nr DG Kdn/BJ/489-6153/98 z dnia 23.12.1998 r.

2. W celu zachowania właściwego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych i ich drożności zapewniających odprowadzenie wód z terenów przyległych do obszaru planu obowiązuje:

- 1) konieczność zachowania istniejącego rurociągu drenarskiego przebiegającego przez tereny oznaczone w planie symbolami: **1.ZI, 16.ZP, 30.KD.D, 22.ZP.W, 24.R, 26.MR**,
- 2) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych oraz zakaz sadzenia drzew na trasie przebiegu rurociągu.

3. Ustala się strefę uciążliwości akustycznej obwodnicy zachodniej m. Szczecina, przylegającej do obszaru planu, której przebieg został uchwalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kołbaskowo. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkań związanych z działalnością gospodarczą.

4. Bezwzględnie wyklucza się makroniwelację na terenie objętym planem.

5. Skarpy należy obsadzać zielenią niską oraz przeprowadzać prace mające na celu ich wzmocnienie poprzez wprowadzenie stabilizujących gatunków roślinności (darń).

6. Sieci inżynierskie należy prowadzić w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew.

7. W granicach wszystkich objętych planem terenów, gdzie będą wprowadzone jakiejkolwiek formy zagospodarowania, należy zainwentaryzować zasoby zdejmowanej warstwy próchnicznej gleby oraz zagospodarować je na cele rekultywacyjne.

8. Rekultywacja powinna polegać na odtworzeniu takich warunków biologicznych, w których wymiana między glebą a szatą roślinną zapewnia pomyślny przebieg sukcesji roślinnej i intensywny rozwój procesów glebotwórczych.

Rozdział 4.

USTALENIA Z ZKRESU POSADAWIANIA BUDYNKÓW WARUNKI GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKIE

§ 7. 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu z zakresu posadawiania budynków:

- 1) teren oznaczony na rysunku symbolem **B₁** - rejon o średniokorzystnych warunkach dla budownictwa o następujących ograniczeniach:
 - a) zmienna głębokość występowania wód gruntowych: 0,5 – 3,0 m p.p.t.,

- b) liczne sączenia wód gruntowych,
- c) lokalnie występujące ropy lub gliny z przewarstwieniami ropy,
- d) spadki terenu do 2%,
- 2) obowiązuje sporządzenie opinii geologiczno-inżynierskiej,
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **B₂** – rejon o średniokorzystnych warunkach dla budownictwa o następujących ograniczeniach:
 - a) linie sączenia wód gruntowych bezpośrednio pod warstwą humusu glebowego,
 - b) w podłożu dominują grunty spoiste (gliny, ropy), z licznymi przewarstwieniami gruntów plastycznych,
 - c) spadki terenu od 2% do 8%,
- 4) obowiązuje sporządzenie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **C** rejon o niekorzystnych warunkach dla budownictwa o następujących ograniczeniach:
 - a) grunty spoiste (gliny, ropy) często uplastyczniane w stropie, oraz grunty nienośne organiczne (humusy, torty) o grubości mogącej osiągać kilka metrów,
 - b) wody gruntowe występują trwale od 0,5 m p.p.t., a okresowo występują na powierzchni terenu,
- 6) obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 8. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w rejonie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia: droga powiatowa nr 0630Z o symbolu w planie **39.KD.Z** łącząca miejscowość Warzymice z Kołbaskowem oraz droga powiatowa 0620Z Dołuje-Przeclaw, o symbolu w planie **40.KD.Z**, łącząca miejscowość z drogą krajową nr 13.

3. Przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi zbiorczej o symbolu w planie **39.KD.Z** obowiązuje nakaz rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa trasy komunikacyjnej.

4. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak wiaty, kosze na śmieci, lampy i inne obiekty małej architektury pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

5. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

6. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

Rozdział 6.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9. 1. Linie rozgraniczające dróg wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.

2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego, zasilanego z ujęcia wody w Warzymicach. Cały obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122. Zasięg jego występowania ma rangę obszarów wysokiej ochrony (OWO).

3. System wodociągowy realizuje się:

- 1) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej.
- 2) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejącego grupowego rurociągu tłocznego ścieków o średnicy 200 mm w drodze, oznaczonej symbolem **39.KD.Z** i dalej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Przecławiu.

5. Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków na teren w granicach działki do gruntu lub studni chłonnych, natomiast z dróg i parkingów do projektowanej kanalizacji deszczowej z niezbędnymi na odpływie do rowu melioracyjnego urządzeniami oczyszczającymi.

6. Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

- 1) zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia zasilaną z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 125 mm w Warzymicach,
- 2) rozprowadzenie gazu na obszarze objętym planem poprzez sieć średniego ciśnienia z redukcją ciśnienia w indywidualnych punktach redukcyjnych,
- 3) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym,
- 4) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy ciepła itp.

7. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących napowietrznych i projektowanych kablowych elektroenergetycznych linii 15 kV zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, doprowadzanych do istniejącej poza obszarem planu i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 2) obsługa projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **35.KDW** i **38.KDW** oraz drogi dojazdowej o symbolu **27.KD.D**,

- 3) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV biegnąca poprzez tereny elementarne **17.U, 19.U, 23.MN.U, 25.MN.U, 26.MR** przeznaczona jest do przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
- 4) w obszarze objętym planem zasilanie linią kablową 0,4 kV.

8. Telekomunikacja: obsługa telekomunikacyjna z istniejących rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną m. Szczecina.

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) przewiduje się wstępne segregowanie odpadów w miejscu ich powstania i czasowo gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek, a następnie wywożenie ich na gminne składowisko odpadów,
- 2) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki,
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.ZI**, o powierzchni **0,7582 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 6.

2. Przeznaczenie: **pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenu przeznaczonego pod obejmie zachodnie.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 100%,
- 3) należy zachować i uzupełnić istniejącą zieleń – liściastymi gatunkami rodzimych drzew i krzewów.

4. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: dojazd od drogijazdowej oznaczonej w planie symbolem **27.KD.D**,
- 2) istniejący rurociąg drenarski o średnicy 300 mm do zachowania, obowiązują warunki ochrony określone w § 6 ust. 2.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów.

6. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.U** o powierzchni **0,8605 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy usługowej**,
- 2) dopuszczalne:
 - a) lokalizacja dróg wewnętrznych i parkingów,
 - b) lokalizacja sieci i urządzeń inżynierii technicznej,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy: dowolna,
- 6) kształt dachu: o nachyleniu połaci dachowych do 35°,
- 7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki, minimalna 0,3000 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80 do 90°,
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **27.KD.D**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimum 1 miejsce postojowe /10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej oznaczonej symbolem **27.KD.D**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnej – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb,

- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na budynkach.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji usługowej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego zainwestowania – zabudowy usługowej w obszar zabudowy miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.
- 2) teren położony w strefie uciążliwości akustycznej, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkań związanych z działalnością gospodarczą.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.MN**, o powierzchni **0,9097 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowywana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,

- e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
- 6) kształt dachu stromy:
- a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 37° - 45° , bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
 - d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż $\frac{1}{2}$ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
- 7) dopuszcza się wyгородzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych: zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: części terenów działek o numerach ewidencyjnych 84 i 88,
 - 2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
 - 3) szerokość frontu działki, minimalna: w sytuacji nieregularnego kształtu działki: 7,0 m, dla pozostałych działek: 30,0 m,
 - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 90° ,
 - 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **28.KD.W**,
 - 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
 - 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych symbolami: **27.KD.D** i **28.KDW**,
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w strukturze przestrzennej miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **4.E**, o powierzchni **0,0312 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie: **teren stacji transformatorowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
- 2) minimalny procent powierzchni działki biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **27.KD.D**,
- 2) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **5.MN**, o powierzchni **0,8960 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
- 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle, odpowiednio do dróg, oznaczonych w planie symbolami: **27.KD.D** i **29.KDW**:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m ,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,

- d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
- 7) dopuszcza się wyгородzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencyjnych 84 i 85/1,
- 2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,
- 3) szerokość frontu działki: w sytuacji nieregularnego kształtu działki: 18,0 m, dla pozostałych działek 30,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznych oznaczonej w planie symbolem **29.KDW** i dojazdowej o symbolu **27.KD.D**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami **27.KD.D** i **29.KDW**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „WIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wierzba, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dorywczy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w strukturze przestrzennej miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **6.MN** o powierzchni **0,9716 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
- 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle, odpowiednio do dróg, oznaczonych w planie symbolami **27.KD.D**, **29.KDW** i **30.KD.D**:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,

- c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
- d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
- 7) dopuszcza się wyгородzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencyjnych 84 i 85/1,
- 2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,
- 3) szerokość frontu działki: 30,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg dojazdowych oznaczonych w planie symbolami **27.KD.D** i **30.KD.D** oraz drogi wewnętrznej o symbolu **29.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach dojazdowych oznaczonych w planie symbolami **27.KD.D** i **30.KD.D** oraz drogi wewnętrznej o symbolu **29.KDW**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „VIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego zainwestowania w obszar zabudowy miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 16. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **7.MN** o powierzchni **1,3452 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
- 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do dróg, oznaczonych w planie symbolami **27.KD.D**, **30.KD.D**, **31.KDW** i **32.KDW**:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,

- b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
 - d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
- 7) dopuszcza się wygrozdzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencyjnych 85/1 i 86,
- 2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,
- 3) szerokość frontu działki, minimalna: 28,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg dojazdowych oznaczonych w planie symbolami **27.KD.D** i **30.KD.D** oraz dróg wewnętrznych o symbolach **31.KDW** i **32.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami **27.KD.D**, **30.KD.D**, **31.KDW** i **32.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „VIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wierzba, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dorywczy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego zainwestowania w obszar zabudowy miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **8.MN** o powierzchni **0,8485 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
- 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równoległą do drogi oznaczonej w planie symbolem **32.KDW**:
 - e) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połąci: 37°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda

- nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
- f) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - g) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
 - h) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
- 7) dopuszcza się wyгородzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencyjnych 84 i 85/1,
- 2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,
- 3) szerokość frontu działki: 30,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **32.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej oznaczonej w planie symbolami **30.KD.D** i drodze wewnętrznej o symbolu **32.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „VIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego zainwestowania w obszar zabudowy miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **9.E**, o powierzchni **0,0320 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie: **teren stacji transformatorowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **35.KDW**,
- 2) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kW.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **10.MN** o powierzchni **1,1086 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

4. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 3) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
 - 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - 7) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
 - 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do dróg, oznaczonych w planie symbolami **27.KD.D**, **31.KDW**, **32.KDW** i **35.KDW**:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
 - d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
 - 7) dopuszcza się wyгородzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
 - 8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.
- #### 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości części terenu działek, o numerach ewidencyjnych 85/2 i 86/3,
 - 2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,

- 3) szerokość frontu działki, minimalna: 28,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 3) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **27.KD.D, 31.KDW, 32.KDW i 35.KDW**,
- 4) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami **27.KD.D, 31.KDW, 32.KDW i 35.KDW**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „VIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego zainwestowania w obszar zabudowy miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 21. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **11.MN** o powierzchni **0,4621 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
- 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej w planie symbolem **32.KDW**:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
 - d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
- 7) dopuszcza się wyгородzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: części terenu działek, o numerach ewidencyjnych 86/2 i 91/5,
- 2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,

- 3) szerokość frontu działki , minimalna: 30,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **32.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **32.KDW**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „VIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego zainwestowania w obszar zabudowy miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 22. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **12.MN** o powierzchni **0,9390 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
- 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do dróg, oznaczonych w planie symbolami **27.KD.D**, **36.KDW** i **35.KDW**:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
 - d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
- 7) dopuszcza się wyгородzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: tereny działek, o numerach ewidencyjnych 91/8 i 91/9,
- 2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,

- 3) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **27.KD.D** oraz drogi wewnętrznej o symbolu **35.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami **27.KD.D** i **35.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „VIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiaź, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy mieszkaniowej w obszar zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 23. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **13.MN** o powierzchni **0,5262 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
- 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do drogi, oznaczonej w planie symbolem **27.KD.D**:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połąci: 37° - 45° , bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połąci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połąciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połąci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
 - d) niedopuszczalne otwieranie połąci dachu na przestrzeni większej niż $1/2$ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połąci dachowych,
- 7) dopuszcza się wyгородzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: tereny działek, o numerach ewidencyjnych 91/8 i 91/9,
- 2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,

- 3) szerokość frontu działki minimalna 25,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **36.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **36.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „VIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiaź, jarzab; bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy mieszkaniowej w obszar zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 24. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **14.MN,U** o powierzchni **1,0015 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni działki: 15%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działek: 10%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 6) kształt dachu: dowolny,
- 7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki, minimalna: 0,2000 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **27.KD.D** i wewnętrznej o symbolu **36.KDW**,
- 2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimum 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **27.KD.D** i wewnętrznej o symbolu **36.KDW**.
- 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wierzba, jarząb,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie:

- 1) związanych z prowadzoną działalnością na danej działce,
- 2) których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,50 m².

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 25. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **15.MN** o powierzchni **1,3067ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych.
- 6) kształt dachu: stromy,
- 7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: części terenu działek, o numerach ewidencyjnych 99/6, 99/3 i 98,
- 2) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,
- 3) szerokość frontu działki: 26,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **27.KD.D** oraz drogi zbiorczej, o symbolu w planie **40.KD.Z**,

- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej o symbolu w planie **27.KD.D** oraz drodze zbiorczej, o symbolu **40.KD.Z**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiaź, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie istniejącego zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 26. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **16.ZP** o powierzchni **2,7028 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

Przeznaczenie: **teren zieleni parkowej, urządzonej, ogólnodostępnej.**

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) bezwzględny zakaz lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury związanej z urządzeniem terenu,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości części terenu działek, o numerach ewidencyjnych 88 i 84. Zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **30.KD.D**,
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i oraz odprowadzenie wód opadowych z projektowanych sieci uzbrojenia terenu w drogach o symbolach **27.KD.D** i **30.KD.D**,
- 4) istniejący rurociąg drenarski do zachowania, obowiązują warunki ochrony określone w § 6 ust. 2.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „VIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: urządzenie parku lokalnego w terenach mieszkaniowych,
- 2) oczekiwane rezultaty: zaspokojenie potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych mieszkańców.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

§ 27. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **17.U** o powierzchni **0,9627 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy usługowej**,
- 2) dopuszczalne:
 - a) lokalizacja sieci i urządzeń inżynierii technicznej,
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia,
 - c) lokalizacja dróg dojazdowych z parkingów.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 20%,

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy: dowolna,
- 6) kształt dachu: o nachyleniu połaci dachowych do 35°,
- 7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki, minimalna: 0,2000 ha,
- 2) szerokość działki, minimalna: 35,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: według rysunku planu,
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **37.KDW**,
- 2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimum 1 miejsce postojowe / 10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **39.KD.Z** oraz drodze wewnętrznej o symbolu **37.KDW**.
- 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na budynkach.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy usługowej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy w obszar zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 28. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **18.U** o powierzchni **0,7779 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy usługowej**,
- 2) dopuszczalne:
 - a) mieszkanie integralne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) lokalizacja sieci i urządzeń inżynierii technicznej
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy: dowolna,
- 6) kształt dachu: o nachyleniu połaci dachowych do 35°,
- 7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: części terenu działek, o numerach ewidencyjnych 84 i 88,
- 2) wielkość działki, minimalna: 0,2000 ha,
- 3) szerokość frontu działki, minimalna: 25,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **37.KDW**,
- 2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimum 2 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **37.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o warunkach ochrony określonych w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 4) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 5) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiaź, jarzab,
- 6) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na budynkach.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: realizacja zabudowy usługowej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy usługowej w obszar zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 29. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **19.U** o powierzchni **0,7598 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy usługowej**,
- 2) dopuszczalne:
 - a) mieszkanie integralne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) lokalizacja sieci i urządzeń inżynierii technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 20%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy: dowolna,
- 6) kształt dachu: o nachyleniu połaci dachowych do 35°,
- 7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: części terenu działek, o numerach ewidencyjnych 84 i 88
- 2) wielkość działki, minimalna: 0,2000 ha,
- 3) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **37.KDW**,
- 2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimum 2 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej oznaczonej w planie symbolem **39.KDW** oraz w drodze wewnętrznej o symbolu **37.KDW**.
- 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych o warunkach ochrony określonych w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wierzba, jarząb,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na budynkach.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: realizacja zabudowy usługowej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy usługowej w obszar zainwestowania miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 30.1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **20.MN,U**, o powierzchni **0,2034 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%, w tym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni działki: 15%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działki: 10%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
- 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej w planie symbolem **38.KDW**:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,

- d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
- 7) dopuszcza się wyгородzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla lokalnej zabudowy. Kształt dachu stromy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału działki.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **30.KD.D** oraz drogi wewnętrznej o symbolu **38.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami: **30.KD.D** oraz **38.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiaź, jarząb bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) dopuszcza się reklamy na budynkach.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy w zainwestowany obszar miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 31. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **21.E**, o powierzchni **0,0255 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie: **teren stacji transformatorowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
- 2) minimalny procent powierzchni działki biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki,

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **38.KDW**,
- 2) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

§ 32. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **22.ZP,W**, o powierzchni **2,1671 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej lokalnego parku ze zbiornikiem wodnym**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) bezwzględny zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się sytuowanie małej architektury związanej z urządzeniem terenu,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: dojazd od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **30.KD.D** oraz drogi wewnętrznej o symbolu **38.KDW**,
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami: **30.KD.D** i **38.KDW**,
- 4) istniejący rurociąg drenarski o średnicy 300 mm do zachowania, obowiązują warunki ochrony określone w § 6 ust. 2.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: urządzenie lokalnego parku,
- 2) oczekiwane rezultaty: zaspokojenie potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych mieszkańców.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

§ 33. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **23.MN,U**, o powierzchni **1,3263 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%, w tym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni działki: 15%,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działki: 10%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
- 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej w planie symbolem **38.KDW**:
 - e) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37°–45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - f) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - g) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
 - h) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
- 7) dopuszcza się wyгородzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m,
- 9) forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla lokalnej zabudowy. Kształt dachu stromy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: części terenu działek, o numerach ewidencyjnych: 84, 85/1, 86/2, 91/5,
- 2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
- 3) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **38.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej oznaczonej w planie symbolem: **39.KD.Z** oraz drogi dojazdowej **30.KD.D** i drogi wewnętrznej **38.KDW**,
- 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiaź, jarząb bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) dopuszcza się reklamy na budynkach.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy w zainwestowany obszar miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 34. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **24.R**, o powierzchni **5,0115 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie: **tereny rolnicze**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: dojazd od drogi oznaczonej w planie symbolem **39.KD.Z** i **36.KDW**,
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
- 3) istniejący rurociąg drenarski o średnicy 300 mm do zachowania, obowiązują warunki ochrony określone w § 6 ust. 2.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki określone w § 5 ust. 2.

7. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **25.MN,U**, o powierzchni **0,2935 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%, w tym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni działki: 15%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej w stosunku do powierzchni działki: 10%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,

- 5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
 - b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
 - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
 - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
 - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
- 6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej w planie symbolem **39.KD.Z**:
 - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 37°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryta daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
 - c) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem pokryciowym, składającym się z małych elementów w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
 - d) niedopuszczalne otwieranie połaci dachu na przestrzeni większej niż 1/2 długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
- 7) dopuszcza się wyгородzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów i o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
- 8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m,
- 9) forma architektoniczna zabudowy usługowej powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla lokalnej zabudowy. Kształt dachu stromy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działki, o numerze ewidencyjnym: 91/6,
- 2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
- 3) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,

- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
- 5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **38.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem: **38.KDW**,
- 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wierzba, jarząb bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) dopuszcza się reklamy na budynkach.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń.

- 1) planowane działania: realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy w zainwestowany obszar miejscowości.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 36. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **26.MR**, o powierzchni **0,3356 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 50%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla lokalnej zabudowy,
- 6) kształt dachu: stromy.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **39.KD.Z** oraz drogi zbiorczej, o symbolu **40.KD.Z**.
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej oznaczonej w planie symbolem: **39.KD.Z** oraz drodze zbiorczej, o symbolu **40.KD.Z**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiaź, jarzab bądź gatunkami drzew owocowych,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

Rozdział 2.

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 37. 1. Na terenie o powierzchni **0,8542 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **27.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy dojazdowej, kategorii gminnej**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
 - a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
 - b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
 - c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
 - d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 ÷ 110 mm,
 - e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 ÷ 0,25 m,
 - f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej,
 - g) istniejące sieci inżynierii technicznej do zachowania.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową zbiorczą nr 0620Z Dołuje-Przeclaw, oznaczoną w planie symbolem **40.KD.Z**,

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **27.KD.D**:
 - a) część terenu o numerze ewidencyjnym 101,
 - b) część terenu o numerze ewidencyjnym 99/9,
 - c) część terenu o numerze ewidencyjnym 99/8,
 - d) część terenu o numerze ewidencyjnym 99/6
 - e) część terenu o numerze ewidencyjnym 91/8,

- f) część terenu o numerze ewidencyjnym 91/9,
- g) część terenu o numerze ewidencyjnym 86/3,
- h) część terenu o numerze ewidencyjnym 85/1,
- i) część terenu o numerze ewidencyjnym 84,
- j) część terenu o numerze ewidencyjnym 88,
- k) teren o numerze ewidencyjnym 124.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenia należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew np.: lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 38. 1. Na terenie o powierzchni **0,0893 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **28.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

1. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

2. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 20,0 m, plac do zawracania o wymiarach 20,0 m x 20,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
 - a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
 - b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
 - c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,

- d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 ÷ 110 mm,
- e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 ÷ 0,25 m,
- f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **27.KD.D**,

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **28.KDW**: część terenu o numerze ewidencyjnym 88.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: budowa drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 39. 1. Na terenie o powierzchni **0,1764 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **29.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
 - a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
 - b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,

- c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
- d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 ÷ 110 mm,
- e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 ÷ 0,25 mm,
- f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej,
- g) istniejący rurociąg drenarski o średnicy 300 mm do zachowania.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **27.KD.D** oraz **30.KD.D**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **29.KDW**:
 - a) część terenu o numerze ewidencyjnym 84,
 - b) część terenu o numerze ewidencyjnym 85/1.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenia należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew np.: lipa, dąb, klon, jesion, wiąz, jarząb,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: budowa drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 40. 1. Na terenie o powierzchni **0,3455 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **30.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna, klasy dojazdowej kategorii gminnej.**

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
 - a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
 - b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
 - c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
 - d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 ÷ 110 mm,
 - e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 ÷ 0,25 m,
 - f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej,
 - g) istniejący rurociąg drenarski o średnicy 300 mm do zachowania.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **27.KD.D** oraz drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **39.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **30.KD.D**:
 - a) część terenu o numerze ewidencyjnym 85/1,
 - b) część terenu o numerze ewidencyjnym 84.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenia należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew np.: lipa, dąb, klon, jesion, wierzba, jarząb,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: budowa drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 41. 1. Na terenie o powierzchni **0,1431 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **31.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
 - a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
 - b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
 - c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
 - d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 ÷ 110 mm,
 - e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 ÷ 0,25 mm,
 - f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **27.KD.D** oraz drogę wewnętrzną o symbolu **32.KDW**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **31.KDW**:
 - a) część terenu o numerze ewidencyjnym 86/3,
 - b) część terenu o numerze ewidencyjnym 85/1.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: budowa drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 42. 1. Na terenie o powierzchni **0,2543 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **32.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
 - a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
 - b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
 - c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
 - d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 ÷ 110 mm,
 - e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 ÷ 0,25 m,
 - f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **30.KD.D** oraz drogi wewnętrzne o symbolach: **31.KDW** i **35.KDW**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **32.KDW**:
 - a) część terenu o numerze ewidencyjnym 85/1,
 - b) część terenu o numerze ewidencyjnym 86/3,
 - c) część terenu o numerze ewidencyjnym 91/5.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: budowa drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 43. 1. Na terenie o powierzchni **0,0282 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **33.KP**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **ciąg pieszy**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 15,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: droga w formie ciągu pieszego bez wydzielania jezdni i chodników.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem **32.KDW**,

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 3) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **33.KP**: część terenu o numerze ewidencyjnym 85/1.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: budowa ciągu pieszego,

3) oczekiwane rezultaty: bezpośrednia obsługa terenów sąsiadującej zieleni parkowej.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 44. 1. Na terenie o powierzchni **0,0323 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **34.KP**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **ciąg pieszy**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 15,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: droga w formie ciągu pieszego bez wydzielania jezdni i chodników.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem **32.KDW**,

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **34.KP**: część terenu o numerze ewidencyjnym 91/5.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: budowa ciągu pieszego,
- 3) oczekiwane rezultaty: bezpośrednia obsługa terenów sąsiadującej zieleni parkowej.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 45. 1. Na terenie o powierzchni **0,1478 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **35.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 22,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
 - a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
 - b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
 - c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
 - d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 ÷ 110 mm,
 - e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 ÷ 0,25 m,
 - f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **27.KD.D** oraz drogę wewnętrzną o symbolu **32.KDW**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 5) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 6) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **35.KD.W**:
 - a) część terenu o numerze ewidencyjnym 86/3,
 - b) część terenu o numerze ewidencyjnym 91/5,
 - c) część terenu o numerze ewidencyjnym 91/9.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: budowa drogi,

3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 46. 1. Na terenie o powierzchni **0,1791 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **36.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 20,0 m, plac do zawracania o wymiarach 14,0 m x 20,0 m jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
 - a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
 - b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
 - c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
 - d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 ÷ 110 mm,
 - e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 ÷ 0,25 mm,
 - f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **27.KD.D**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **36.KDW**:
 - a) część terenu o numerze ewidencyjnym 91/8,
 - b) część terenu o numerze ewidencyjnym 91/9.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 47. 1. Na terenie o powierzchni **0,2000 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **37.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 20,0 m, plac do zawracania o wymiarach 20,0 m x 20,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
 - b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
 - c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
 - d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 ÷ 110 mm,
 - e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 ÷ 0,25 mm,
 - f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową oznaczoną w planie symbolem **30.KD.D**,

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **37.KDW**:
 - a) część terenu o numerze ewidencyjnym 84,
 - b) część terenu o numerze ewidencyjnym 88.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 48. 1. Na terenie o powierzchni **0,3976 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **38.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
 - a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
 - b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
 - c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
 - d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 ÷ 110 mm,
 - e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 ÷ 0,25 m,
 - f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **39.KD.Z** oraz drogę dojazdową, oznaczoną symbolem **30.KD.D**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzielaniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **38.KD.D**:
 - a) część terenu o numerze ewidencyjnym 84,
 - b) część terenu o numerze ewidencyjnym 85/1,

c) część terenu o numerze ewidencyjnym 86/2,

d) część terenu o numerze ewidencyjnym 91/5.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: budowa drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 49. 1. Na terenie o powierzchni **1,7449 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **39.KD.Z**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy zbiorczej, kategorii powiatowej.**

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 30,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: ograniczona do projektowanych dróg, oznaczonych w planie symbolami: **30.KD.D** i **38.KDW**, zakaz realizacji bezpośrednich zjazdów z przyległych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm ÷ 110 mm,
 - b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
 - c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
 - d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 80 ÷ 110 mm,
 - e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 ÷ 0,25 m,
 - f) projektowana linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej,

g) istniejące sieci inżynierii technicznej do zachowania.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę krajową nr 13.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **39.KD.Z**:
 - a) część terenu o numerze ewidencyjnym 88,
 - b) część terenu o numerze ewidencyjnym 84,
 - c) część terenu o numerze ewidencyjnym 85/1,
 - d) część terenu o numerze ewidencyjnym 86/6
 - e) część terenu o numerze ewidencyjnym 91/5,
 - f) część terenu o numerze ewidencyjnym 91/6,
 - g) część terenu o numerze ewidencyjnym 91/7,
 - h) część terenu o numerze ewidencyjnym 92,
 - i) część terenu o numerze ewidencyjnym 123.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenia należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew np.: lipa, dąb, klon, jesion, wiaź, jarząb,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: budowa drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

§ 50. 1. Na terenie o powierzchni **0,1722 ha**, oznaczonym załączniku graficznym symbolem **40.KD.Z**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy zbiorczej, kategorii powiatowej.**

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m,
 - b) istniejące sieci inżynierii technicznej do zachowania.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę krajową nr 13,

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
- 2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **40.KD.Z**: część terenu o numerze ewidencyjnym 131,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty chronione nie występują.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych. Nasadzenia należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących lub rodzimych liściastych gatunków drzew np.: lipa, dąb, klon, jesion, wierzba, jarząb,

8. Ustalenia dotyczące obszarów infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

- 1) teren wymagający przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
- 2) planowane działania: modernizacja drogi,
- 3) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie miejscowości.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrogeologicznych.

DZIAŁ III**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 51. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni **24,2211 ha**, pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej IIII, IV, w tym **24,0632 ha** za zgodą Marszałka Zachodniopomorskiego decyzją z dnia 17 stycznia 2008 Nr WRiOŚ-IV-EN-6080-68/07/08

§ 52. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§ 53. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Przewodniczący Rady

Edward Sroka