UCHWAŁA Nr XXXIV/409/10
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 15 lipca 2010r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym **Barnisław** w gminie Kołbaskowo

Na podstawie art. 27, ust. 1 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje.

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/93/07 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 24 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. Nr XXXIX/392/05 (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 6, poz. 101), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XXXIII/434/06 z dnia 12 czerwca 2006 r. uchwala się zmianę miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Barnisław, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **9.4745 ha**, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10 000,
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 pod lokalizację funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych, usług publicznych i towarzyszącą infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

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

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **Upb** – tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej, np.: administracji publicznej, kultury, nauki, zdrowia, gdzie dopuszcza się usługi komercyjne, np. handlu,
3) **Upb,Zp** – tereny zabudowy użyteczności publicznej z towarzyszącą zielenią parkową,
4) **P,U** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – obejmujące wszelką działalność gospodarczą z zakresu produkcji, składów, baz, magazynów oraz usług z wyłączeniem:
   a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska,
   b) obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,
   c) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
   d) obiektów emitujących odory,
5) **P** – tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów z wyłączeniem określonym w punkcie 4 lit. a, b, c, d,,
6) **KPS** – teren przepompowni ścieków sanitarnych,
7) **KD.D** – droga dojazdowa.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) granice stref ochronnych,
3) granice i oznaczenia obiektów i 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 elementarnych.

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 35^0,

2) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (wstęp zapewniony jest każdej osobie),
3) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/04 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy kurzowe, stacje gazowe 2-go stopnia i inne.
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
5) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
2) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej na warunkach określonych w przepisach szczegółowych, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
3) projekty typowe dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania obiektu z zabudową lokalną.

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. Ze względu na strefę ochrony zbiornika wód podziemnych GZWP 122, obowiązują ustalenia warunków hydrologicznych wymienionego zbiornika zgodnie z decyzją Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6153/98.

2. Powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

2. Sieci inżynieryjne należy prowadzić w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew.

4. Ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu dla obszarów wskazanych według przepisów szczegółowych.

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

Rozdział 4.

USTALENIA OCHRONY ZABYTKÓW I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

§ 7.1. Dla terenu miejscowości Barnisław, położonego w **Zespole Stref Ochrony Konserwatorskiej (ZSOK)** – zespołu wsi chłopskich o średniowiecznej metryce, z XIII-wiecznymi granitowymi kościołami, położonych po zachodniej stronie Odry w gminie Kołbaskowo obowiązują następujące warunki ochrony konserwatorskiej:

1) konieczność utrzymania podstawowych funkcji terenu determinujących fizjonomię krajobrazu miejscowości,
2) zachowanie historycznych form zagospodarowania układu przestrzennego wsi, w tym charakterystycznych typów zabudowy, poszczególnych obiektów o znacznych walorach artystycznych i historycznych,
3) zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym, zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, w tym obiektów o randze obiektów publicznych: kościołów, parków, cmentarzy, utrzymanie i eksponowanie: otwarć krajobrazowych, punktów widokowych, obsadzeń przydomowych i śródpolnych i zasadniczych proporcji krajobrazu otwartego do zwartych skupisk leśnych.

2. Ustala się **strefę WIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** o granicach wkreślonych na rysunku planu, o następujących obowiązujących warunkach ochrony konserwatorskiej:

1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, w tym – powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Dla obiektu o **walorach zabytkowych, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków**, położonego na działce o numerze ewidencji geodezyjnej 100/1, obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w przepisach szczegółowych.

Rozdział 5.

USTALENIA OGÓLNE 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 regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga powiatowa klasy zbiorczej nr 0624Z, przebiegająca

wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu, łącząca Barnisław ze Smolęcinem, Będargowem oraz z drogą krajową nr 13.

3. Przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi zbiorczej obowiązuje nakaz rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa trasy komunikacyjnej.

4. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów dróg jak wiaty, kioski z prasą, ławki, 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 oraz pod warunkiem dostosowania do istniejącej zabudowy.

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

6. Minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla poszczególnych działek budowlanych, stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy podano w ustaleniach szczegółowych.

7. Na terenach określonych w przepisach szczegółowych jako strefa ruchu uspokojonego obowiązują różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zwężenie korytarzy ruchu, odgięcia toru jazdy, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające itp.) oraz dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego.

Rozdział 6.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9.1. Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg na warunkach określonych w przepisach szczegółowych. Przy prowadzeniu przewodów poza liniami rozgraniczającymi dróg należy ustanowić służebności gruntowe określone w przepisach szczegółowych.

3. Nowe i modernizowane sieci inżynieryjne prowadzi się jako podziemne. Ustalenie to nie dotyczy sieci elektroenergetycznych wymienionych w ustaleniach szczegółowych.

4. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu grupowego o średnicy 80÷100 mm Warnik-Karwowo-Smolęcin-Barnisław-Bobolin. Wodociąg zasilany jest z ujęcia wody w Warniku.
2) system wodociągowy winien zapewnić funkcjonowanie publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej.
3) system wodociągowy winien spełniać wymagania zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciw-

pożarowymi. Istniejący zbiornik przeciwpożarowy na terenie **8.Upb,ZP** do zachowania.

5. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:

1) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą kanalizację sanitarną o średnicy 0,2 m i projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejącego grupowego rurociągu tłocznego ścieków o średnicy 90 mm w drodze zbiorczej, przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy obszaru planu i dalej do istniejącej grupowej oczyszczalni ścieków w Przecławiu.
2) odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, natomiast z dróg i parkingów do projektowanej kanalizacji deszczowej o średnicy 0,3 m z niezbędnymi na odpływie do rowu melioracyjnego urządzeniami oczyszczającymi.
3) na całym obszarze ustanawia się zakaz likwidacji rowów, kanałów odwadniających i układów drenarskich. W wypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych dokonuje się ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.

6. Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

1) zaopatrzenie w gaz poprzez projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia zasilaną z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Przecław-Kołbaskowo.
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 cieplne itp. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła.

7. Elektroenergetyka:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących napowietrznych elektroenergetycznych linii 15 kV zlokalizowanych poza obszarem planu, doprowadzonych do istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
2) w obszarze objętym planem zasilanie istniejącą napowietrzną elektroenergetyczną linią 0,4 kV i projektowaną linią kablową 0,4 kV.

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

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

1) przewiduje się wstępne segregowanie odpadów w miejscu ich powstania i czasowe 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 ustawianie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku.

10. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa średniego ciśnienia 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1-MN**, o powierzchni **0,3614 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej 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: 25%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna 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, symetryczny,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamieni, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w celu uporządkowania funkcjonalnego terenu dopuszcza się możliwość powiększenia działek, o numerach ewidencji geodezyjnej 72/3 i 72/4 od strony ich wschodniej granicy o część działki o numerze ewidencji geodezyjnej 72/7, według rysunku planu.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, przyległej do granicy terenu **1.MN**.
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych - 2m. p. / 1 mieszkanie
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, przyległej do granicy terenu **1.MN**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

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

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 w wysokości: 0%.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2.Upb**, o powierzchni **0,5908 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren usług użyteczności publicznej**.

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%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
5) forma zabudowy: dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego obiektu pod warunkiem kształtowania formy architektonicznej w nawiązaniu do zabudowy lokalnej,
6) kształt dachu: stromy z pokryciem ceramicznym,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, przyległej do granicy terenu **2.Upb** oraz drogi dojazdowej **13.KD.D**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych 1 miejsce postojowe./10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe./100 m² powierzchni użytkowej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodzezbiorczej przyległej do terenu **Upb**,
4) istniejący wolno stojący maszt antenowy do zachowania.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w granicach strefy WIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

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

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 w wysokości: 0%.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3.MN**, o powierzchni **1,2172 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: 80% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: maksymalna 9,0 m,
5) maksymalna wysokość zabudowy garażowej lub gospodarczej: 6,0 m,
6) forma zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza – 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 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,
   f) otwory okienne i drzwiowe prostokątne, okna ustawione pionowe,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów. Zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone tradycyjnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień, cegła) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny,
   i) nie należy używać jaskrawych kolorów tynków lecz stonowane.
7) kształt dachu: stromy:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryte dachem 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,

8) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegieł i prefabrykowanych elementów betonowych,

9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 12,0 m, w sytuacji istniejącej zabudowy mieszkalnej na sąsiedniej działce dopuszcza się odległość 4,0 m od granicy działki.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 0,0815 ha, maksymalna: 0,2050 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 32,0 m, maksymalna: 36,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
4) dopuszcza się możliwość podziału terenu działki o numerze ewidencji geodezyjnej 100/3 i 72/7 zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **13.KD.D**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie.
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze o symbolu w planie **13.KD.D**,
4) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia 15 kV do przebudowy.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w granicach strefy WIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
2) nakaz zadarnienia i zakrzewienia wszystkich skarp celem przeciwdziałania erozji.

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

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

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 w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić możliwość i głębokość posadowienia obiektów na podstawie opinii geotechnicznej.

§ 13.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4.MN**, o powierzchni **0,0965 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej 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: 40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości zabudowy,
5) forma zabudowy: obowiązuje zachowanie istniejącej formy zabudowy,
6) kształt dachu: obowiązuje zachowanie istniejącego kształtu dachu.
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nakaz scalenia nieruchomości o numerze ewidencyjnym 100/1 i część terenu 100/3, jak na rysunku planu; po dokonaniu scalenia zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi dojazdowej o symbolu w planie **13. KD.D**.
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe /1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **13.KD.D** oraz przyległej do granic terenu drogi zbiorczej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ochrona dóbr kultury: obiekt dawnej szkoły, obecnie zaadoptowany na mieszkalny, o zachowanych walorach zabytkowych z pocz. XX w. z zachowanym detalem architektonicznym i oryginalną stolarką, wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
2) zasady ochrony istniejących obiektów: nakaz zachowania tradycyjnej formy architektonicznej.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

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

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 w wysokości: 0%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić możliwość i głębokość posadowienia obiektów na podstawie opinii geotechnicznej.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5.MN**, o powierzchni **0,8400 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – w części terenu istniejącej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza – 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 do 12,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny, bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym,
   f) otwory okienne i drzwiowe prostokątne, okna ustawione pionowo,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów. Zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone tradycyjnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień, cegła) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich, albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny,
   i) nie należy używać jaskrawych kolorów tynków lecz stonowane.
6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi o symbolu zbiorczej , przyległej do terenu **5.MN**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 35°-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryte 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.
7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego, z materiałów i wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych. Zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegieł i prefabrykowanych elementów betonowych.
8) odległość między sąsiadującymi budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 0,0800 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 20,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
4) dopuszcza się możliwość podziału działki o numerze ewidencji geodezyjnej 77, zgodnie z wyżej określonymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, przylegającej do terenu **5.MN** i drogi dojazdowej o symbolu **14.KD.D**.
2) parkingi: minimalny wskaźnik zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe /1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **14.KD.D** i przyległej do terenu **5.MN** drogi zbiorczej.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w granicach strefy WIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu:

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

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

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 dla nowo wydzielonej działki w wysokości: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić możliwość i głębokość posadowienia obiektów na podstawie opinii geotechnicznej.

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **6.MN**, o powierzchni **0,9982 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części terenu istniejącej**.

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: 70% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma zabudowy:
   a) forma architektoniczna 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,

b) kształt dachu: stromy, symetryczny.

6) forma architektoniczna wyłącznie nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza – 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 do 12,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym,
   f) otwory okienne i drzwiowe prostokątne, okna ustawione pionowe,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów. Zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone tradycyjnymi materiałami miejscowymi (drewno, kamień, cegła) w kolorze naturalnym lub materiałami nawiązującymi do nich albo elementami tych materiałów w sposób nadający budynkom charakter lokalny,
   i) nie należy używać jaskrawych kolorów tynków lecz stonowane.
7) kształt dachu: stromy, z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi zbiorczej, przylegającej do granicy terenu **6.MN**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35-45°, bez ich przesunięcia w pionie lub poziomie, ganek lub weranda nakryte dachem 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.
8) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu: wzdłuż drogi typu ozdobnego z materiałów o wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegieł i prefabrykowanych elementów betonowych,
9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 12,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość nowo wydzielonej działki, minimalna: 0,0590 ha, maksymalna: 0,2000 ha,
2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki, minimalna: 30,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
4) dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości zgodnie z wyżej określonymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, przylegającej do terenu **6.MN** i drogi dojazdowej **14.KD.D**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie.
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **14.KD.D** i drodze zbiorczej przylegającej do terenu **6.MN**.
4) istniejące przyłącze wody do nieczynnej oczyszczalni ścieków do likwidacji,
5) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia 0,4 kV w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

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

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji. Teren wymagający przekształceń:
1) planowane działania: likwidacja urządzeń nieczynnej oczyszczalni ścieków,
2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie terenu, pozwalające na przeznaczenie zgodne z planem.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości:
1) dla terenu działek o numerach 175/2, 175/3, 93/1: 0%,
2) dla terenu działek o numerach 175/24, 175/9, 175/25: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu przed przystąpieniem do inwestycji należy ustalić możliwość i głębokość posadowienia obiektów na podstawie opinii geotechnicznej.

§ 16. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7.KPS**, o powierzchni **0,0066 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie**: teren istniejącej przepompowni ścieków sanitarnych**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linie zabudowy: obowiązuje zachowanie istniejącej linii zabudowy,
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: obowiązuje zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: obowiązuje zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 1,5 m.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, przylegającej do granic terenu **7.KPS**,
2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, przylegającej do granic terenu **7.KPS**,
3) odprowadzenie ścieków komunalnych: istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych do zachowania.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje wprowadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż granicy działki.

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

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

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 w wysokości: 0%.

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **8.Upb,ZP**, o powierzchni **1,5566 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie:
1) przeznaczenie podstawowe: **teren usług publicznych i zieleni parkowej**.
2) przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację usług kultury, oświaty i urządzenia sportowe.

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) maksymalna powierzchnia zabudowy basenem przeciwpożarowym w stosunku do powierzchni działki: 8%,
4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki,
5) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury związanej z urządzeniem terenu,
6) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
7) forma architektoniczna nowej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
8) kształt dachu: stromy,
9) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) wielkość działki, minimalna: 0,9349 ha,
2) szerokość frontu działki: 68,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°

4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: teren wymaga scalenia działek o numerach ewidencyjnych: 175/4, 175/18 i część terenu działki o numerze ewidencyjnym 175/14; zakaz podziału scalonej nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, przyległej do terenu **8.Upb,ZP**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: 1 miejsce postojowe/10 użytkowników,
3) istniejący zdewastowany basen przeciwpożarowy do zachowania po wykonaniu renowacji i konserwacji,
4) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia 0,4 kV w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy,
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 drodze zbiorczej, przylegającej do granic terenu **8.Upb,ZP**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

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

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

1) planowane działania: rehabilitacja basenu przeciwpożarowego i wyposażenie terenu w zieleń towarzyszącą ogólnodostępnym usługom publicznym,
2) oczekiwane rezultaty: wprowadzenie ładu przestrzennego w postaci urządzonej ogólnodostępnej przestrzeni publicznej.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

§ 18.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9.P**, o powierzchni **0,6628 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej zabudowy produkcyjno-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: 40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
5) forma zabudowy: 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, jak tynki gładkie, wykładziny drewniane i ceramiczne,
6) kształt dachu: stromy, symetryczny,

7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 0,2990 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 44,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
4) dopuszcza się możliwość podziału działek zgodnie z wyżej określonymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, przyległej do terenu **9.P**.
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obiektów produkcyjnych: 2 miejsca postojowe./10 zatrudnionych, dla obiektów usługowych: 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe/100 m² pow. użytkowej.
3) zaopatrzenie w wodę, gaz energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, przyległej do terenu **9.P**,
4) istniejące przyłącze wody w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy,
5) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia 0,4 kV w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, nakazuje się wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej wzdłuż granic działki.

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

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

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 w wysokości: 0%.

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10.P,U**, o powierzchni **1,6562 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej.**

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: 40% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,

5) forma zabudowy: 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, symetryczny,
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: od 70° do 90°
4) dopuszcza się możliwość podziału terenu zgodnie z wyżej określonymi zasadami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, przyległej do terenu **10.P,U**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obiektów produkcyjnych: 2 miejsca postojowe/10 zatrudnionych, dla obiektów usługowych: 2 miejsca postojowe/10 zatrudnionych i 1 miejsce/100 m² powierzchni użytkowej.
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, przyległej do terenu **10.P,U**,
4) istniejące przyłącza wody w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy,
5) istniejące napowietrzne elektroenergetyczne linie 0,4 kV w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu znajduje się w granicach strefy WIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, nakazuje się wprowadzenie zieleni niskiej i wysokiej wzdłuż granic działki.

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

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

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji. Teren wymagający przekształceń:
1) planowane działania: uporządkowanie istniejącego zainwestowania, rehabilitacja istniejącej zabudowy,
2) oczekiwane rezultaty: poprawa walorów krajobrazowych miejscowości.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11.MN**, o powierzchni **0,2813 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej 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: 80% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna 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, jak tynki, wykładziny drewniane, kamienne i ceramiczne,
6) kształt dachu: stromy, symetryczny,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamieniami, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału działek.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, przyległej do terenu **11.MN**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych – 2 m. p. / 1 mieszkanie.
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, przyległej do terenu **11.MN**,
4) istniejące przyłącze wody w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem do przebudowy.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

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

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 w wysokości: 0%.

§ 21. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12.Upb**, o powierzchni **0,1149 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren usług publicznych**.

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: 80% powierzchni działki,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,
5) forma architektoniczna 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, jak tynki gładkie, wykładziny drewniane, kamienne i ceramiczne,
6) kształt dachu: stromy, symetryczny,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: z drogi zbiorczej, przyległej do terenu **12.Upb**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych: 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe/100 m² pow. użytkowej,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, przyległej do terenu **12.Upb**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

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

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

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

1) planowane działania: uporządkowanie istniejącego zainwestowania, rehabilitacja istniejącej zabudowy,
2) oczekiwane rezultaty: poprawa walorów krajobrazowych miejscowości.

11. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości: 0%.

Rozdział 2

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 22. 1. Na terenie o powierzchni **0,2050 ha** oznaczonym na rysunku symbolem **13.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,0 do 10,0 m, plac do zawracania o wymiarach 20×16 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
5) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
6) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90 mm,
   b) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 90 mm,
   c) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m,
   d) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2÷0,25 m,
   e) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV.

4. Powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową zbiorczą nr 0624Z, przyległą do zachodniej granicy obszaru planu,

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 **13.KD.D**:
   a) teren o numerze ewidencyjnym 100/3 z obrębu Barnisław (0,0450 ha)
   b) cześć terenu o numerze ewidencyjnym 72/6 z obrębu Barnisław (0,0190 ha)
   c) cześć terenu o numerze ewidencyjnym 72/7 z obrębu Barnisław (0,1290 ha)

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,
2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

7. 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 wsi oraz włączenie nowego zainwestowania w układ komunikacyjny miejscowości.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem § 8 ust. 4 uchwały.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: droga w strefie ruchu uspokojonego.

§ 23. 1. Na terenie o powierzchni **0,8870 ha** oznaczonym na rysunku symbolem **14.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania.

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10,0 do 12,0 m, jak na rysunku planu,
1) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
2) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,3÷0,4 m.

4. Powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową zbiorczą nr 0624Z, przyległą do zachodniej granicy obszaru planu.

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 **14.KD.D**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 91 z obrębu Barnisław (0,0824 ha)
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 93/1 z obrębu Barnisław (0,0012)

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,
2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

7. 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 wsi.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem § 8 ust. 4 uchwały.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: droga w strefie ruchu uspokojonego.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 25.1. Tereny gruntów rolnych zabudowanych, oznaczonych w planie symbolami: **6.MN**, **7.KPS**, **8.Upb,ZP**, **9.P**, **10.P,U**, **11.MN**, **12.Upb**, objętych niniejszą uchwałą są wyłączone z produkcji rolnej na mocy art. 50 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 57 z 2001 r., poz. 603).

2. Tereny gruntów rolnych klasy IV z terenów oznaczonych w planie symbolami **1.MN** i **3.MN** przeznaczone zostały na cele nierolnicze Uchwałą Nr XXIX/392/05 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 28 listopada 2005 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 6, poz. 101).

3. Tereny gruntów rolnych klasy III z terenów oznaczonych w planie symbolami **3.MN**, **4.MN**, **5.MN** przeznaczone zostały na cele nierolnicze za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 21.09.2005 r. Nr GZ. tr.057-602-536/05.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady

Edward Sroka