UCHWAŁA Nr XIV/163/08
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 28 kwietnia 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym **Rajkowo** 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 XXXVII/481/06 z dnia 16 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Rajkowo, 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 Rajkowo, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **26,4169 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, produkcyjne, rolnicze i towarzyszącą infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną.

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

1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3) **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.
4) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej obejmujące wszelką działalność gospodarczą z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów z wyłączeniem:

a) obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,
b) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
c) obiektów emitujących odory,
d) dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

5) **ZPD** – teren zabytkowego założenia dworsko-parkowego,
6) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
7) **R** – tereny rolnicze,
8) tereny infrastruktury technicznej:
   a) **E** – teren urządzeń energetycznych,
   b) **KPS** – teren przepompowni ścieków,
   c) **W** – teren urządzeń wodociągowych.
9) tereny tras komunikacyjnych:
   a) **KD.Z** – droga zbiorcza,
   b) **KD.D** – droga dojazdowa,
   c) **KDW** – droga wewnętrzna.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązują-cymi 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 znaczenia,
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 35°,
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, z wyłączeniem ganków i werand, których występ nie przekracza 1,5 m,
4) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
5) **szerokość frontu działki** – granica działki wzdłuż linii rozgraniczającej drogi, od której zapewniony jest do niej dojazd.

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 wkreśloną na rysunku planu,

2) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, według warunków określonych w przepisach szczegółowych, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych jak drewno, tynk, kamień i cegła,
3) projekty typowe dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania obiektu z zabudową lokalną.

2. Ze względu na strefę zwykłej ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-122-Dolina kopalna Szczecin, obowiązują ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej, zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr DG kdn/BJ/489-6153/98 z dnia 23.12.1998 r. Obowiązuje współdziałanie z organem do spraw ochrony zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych dotyczących obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 11 niniejszej uchwały

Rozdział 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 6. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istnie-jących 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 zapewnią: droga powiatowa nr 0626Z o symbolu w planie **30.KD.Z** łącząca miejscowość Rajkowo z drogą krajową nr 13.

3. Przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi zbiorczej o symbolu w planie **30.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 kosze na śmieci, ławki, lampy i inne obiekty małej architektury pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniem podziemnym, 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 4.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 110 m, zasilanej z istniejącego wodociągu grupowego, zasilanego z ujęcia wody w Ostoi.

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 istniejącą kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną o średnicy 0,2 m do grupowego rurociągu tłocznego w drodze powiatowej 0626Z i dalej do istniejącej grupowej oczyszczalni ścieków w Przecławiu.

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

6. Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

1) zaopatrzenie w gaz poprzez projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia zasilaną z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia w Przecławiu,
2) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym,
3) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy cieplne itp.,
4) do czasu doprowadzenia sieci gazowej projektowana zabudowa mieszkaniowa korzystać będzie z gazu bezprzewodowego.

7. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej i projekto-wanych kablowych elektroenergetycznych linii 15 kV zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, doprowadzanych do dwóch istniejących i projektowanych wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

8. Obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną m. 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 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 ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 8. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.P** o powierzchni **2,54 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) podstawowe: **teren zabudowy produkcyjnej**
2) dopuszczalne:
   a) lokalizacja dojazdów i parkingów,
   b) lokalizacja sieci i urządzeń inżynierii technicznej,
   c) zadrzewienie i zakrzewienia.

3. Zasady kształtowania i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,

maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 20%,
3) maksymalna wysokość zabudowy: 9.0 m,
4) forma architektoniczna nowej zabudowy: dowolna,
5) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci do 35°,

6) zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 0,3000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 40,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° 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 wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **33.KDW** oraz od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **30.KD.Z** dopuszcza się wyłącznie na odcinku wskazanym na rysunku planu w miejscu istniejącego wjazdu,
2) parkingi: 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 drogach oznaczonych symbolami: **33.KDW** i **30.KD.Z**,
4) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia 0,4 kV w przypadku kolizji z projektowanym 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:

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 nośniki reklamowe na budynkach związane z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą.

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 produkcyjnej,
2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie zagospodarowania terenu, poprawa warunków środowiska.

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.

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.MW** o powierzchni **0,2541 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, 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: 70%,

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 materiałów wykończeniowych,
6) kształt dachu: stromy i symetryczny,
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: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **33.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimum 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, 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 **33.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty i tereny 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: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury 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%.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.U**, o powierzchni **1,1926 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospo-darowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren usług komercyjnych i 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: 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 prefabrykowanych elementów betonowych,
8) istniejący budynek gospodarczy do zachowania pod warunkiem estetyzacji architektonicznej obiektu.

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: 90^0,
4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi oznaczonej w planie symbolem, zakaz lokalizacji dojazdu od drogi zbiorczej oznaczonej w planie symbolem **30.KD.Z**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimum 1 miejsce postojowe/10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe/100 m^2 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 drogach, oznaczonych symbolami: **26.KDW** i **30.KD.Z**,
4) istniejąca linia elektroenergetyczna 220kV do zachowania,
5) istniejące napowietrzne elektroenergetyczne linie 0,4 kV i 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 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 nośniki reklamowe umieszczone na budynkach, związane z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą..

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 infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji. Teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: likwidacja istniejącego zainwestowania – silosu po byłym PGR,
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: 30%.

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) ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochronną od szkodliwego wpływu pola elektrycznego i pola magnetycznego wytwarzanego przez linie wysokiego napięcia 220 kV, o szerokości pasa 2 x 35,0 m liczone od osi linii: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkań związanych z działalnością gospodarczą.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **4.ZPD**, o powierzchni **1,5455 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **zabytkowy zespół dworsko-parkowy**.

W istniejącym obiekcie pałacu dopuszcza się wyłącznie działalność o jednorodnej funkcji usługowej, w tym:

1) funkcję biurową dla przedsiębiorstw produkcyjnych, budowlanych, informatycznych i finansowych,
2) biura stowarzyszeń, organizacji społecznych i politycznych,
3) funkcję administracyjną,
4) dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z działalnością gospodarczą.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nakaz zachowania istniejącej powierzchni zabudowy,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: należy zachować istniejącą wielkość powierzchni biologicznie czynnej,
4) maksymalna wysokość zabudowy: należy zachować istniejącą, około 15,0 m, wysokość zabudowy,
5) forma architektoniczna zabudowy: należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynku,
6) kształt dachu: należy zachować istniejący kopertowy kształt dachu,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) obowiązuje nakaz likwidacji istniejących obiektów tymczasowych wskazanych na rysunku planu.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna: 1,5455 ha,
2) szerokość frontu działki: należy zachować istniejącą szerokość działki,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° do 90°,
4) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie **33.KDW**,
2) parkingi: 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 dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **33.KDW** i w drodze powiatowej zbiorczej oznaczonej w planie symbolem **30.KD.Z**,
4) istniejące sieci inżynierii technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i linii energetycznej do przebudowy i usytuowania w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych w planie symbolami: **33.KDW** i **30.KD.Z**.

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

1) strefy ochrony dóbr kultury: teren znajduje się w oznaczonej na rysunku planu strefie „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, która obejmuje założenie parkowe wraz z pałacem,
2) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
   a) pałac z 1910 r. wpisany do rejestru pod numerem rej. 202 decyzją z dnia 301.01.2005 r.,
   b) teren parku ze stawem z początku XIX w. – wpisany do rejestru pod numerem rej. 1134 decyzją z dnia 26.06.1990 r.
3) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
   a) ochronie podlega: historyczna granica działki, istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych,
   b) historyczna forma zabudowy i linia zabudowy,
   c) zieleń komponowana, jej układ i stan gatunkowy,
4) zasady ochrony istniejących obiektów:
   a) niedopuszczalna jest parcelacja terenu parku,

b) obowiązuje zakaz wydzielania wtórnymi ścianami odrębnych lokali w budynku pałacu,
c) obowiązuje rewaloryzacja budynku pałacu według wytycznych konserwa-torskich,
d) nakaz rewaloryzacji terenu parku ze stawem według wytycznych konserwa-torskich.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) obowiązuje maksymalne zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni,
2) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na oznaczonym w planie budynku o wartościach kulturowych.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania pod warunkiem dokonania zabezpieczeń przed dalszą dewaloryzacją budynku i terenu parku.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren wymagający przekształceń:
1) planowane działania: rewaloryzacja terenu parku i rewaloryzacja zabytkowego budynku pałacu,
2) oczekiwane rezultaty: przywrócenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych dawnego parku dworskiego i budynku pałacu.

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. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **5.E**, o powierzchni **0,0069 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zachowanie istniejącej formy zabudowy:

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dostępność drogowa od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **26.KDW**.

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

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

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

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

10. 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%.

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **6.MN**, o powierzchni **0,3005 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, 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 i symetryczny.
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **26.KDW** i drogi powiatowej zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **30.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 wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **26.KDW** i powiatowej zbiorczej oznaczonej w planie symbolem **30.KD.Z**,
4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna linia 0,4 kV w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem do przebudowy
5) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, dla których przebiegu należy ustanowić służebność ze względu na konieczność konserwacji.

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 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.

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **7.R**, o powierzchni **0,6463 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **tereny rolnicze**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zakaz jakiejkolwiek zabudowy,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 100%,
3) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych.

4. dostępność drogowa: dojazd od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **26.KDW** i drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **27.KDW**.

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

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **8.MW**, o powierzchni **0,1447 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy wielorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, 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: 70%,
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 i symetryczny,
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: od drogi powiatowej zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **30.KD.Z**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 1 miejsce 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 powiatowej zbiorczej oznaczonej w planie symbolem **30.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, 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.

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%.

§ 16. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9.MN**, o powierzchni **0,0881 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: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 70%,
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 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 na załączniku graficznym symbolem: **30.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 wygrodzenie 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) istniejące obiekty tymczasowe przeznaczone są do likwidacji.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **27.KDW**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/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 powiatowej zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **30.KD.Z** i drogi wewnętrznej o symbolu **27.KDW**,
4) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, dla których przebiegu należy ustanowić służebność ze względu na konieczność konserwacji, w przypadku kolizji z projektowaną zabudową 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:

5) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
6) 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.

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.

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **10.MW** o powierzchni **0,1586 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
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 i symetryczny,
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: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **27.KDW**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 1 miejsce postojowe/ 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 powiatowej oznaczonej w planie symbolem **30.KD.Z** oraz drodze wewnętrznej oznaczonej symbolem **27.KDW**,
4) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, dla których przebiegu należy ustanowić służebność ze względu na konieczność konserwacji.

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 infra-struktury 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%.

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **11.ZI**, o powierzchni **0,2524 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **zieleń izolacyjna wzdłuż granic terenu przeznaczonego pod działalność produkcyjną**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zakaz jakiejkolwiek zabudowy,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 100%,
3) należy zachować i uzupełniać istniejącą zieleń – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wydzielania terenu z działki o numerze ewidencji geodezyjnej 7/6 jako osobnej nieruchomości.

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

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **12.ZI**, o powierzchni **0,3253 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **zieleń izolacyjna wzdłuż granic terenu przeznaczonego pod działalność produkcyjną**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
4) zakaz jakiejkolwiek zabudowy,
5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 100%,
6) należy zachować i uzupełniać istniejącą zieleń – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wydzielania terenu z działki o numerze ewidencji geodezyjnej 7/6 jako osobnej nieruchomości.

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

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **13.W** o powierzchni **0,0522 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **ujęcie wody podziemnej**.

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

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **30.KDZ,**

2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,

3) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o istniejące i projekto-wane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej symbolem **30.KD.Z**,

4) nieczynne ujęcie wody podziemnej, w skład którego wchodzą dwie studnie o zatwierdzonych zasobach eksploatacji w ilości 67.0 m^3/h, do zachowania,

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 wzdłuż granic działki.

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

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 infra-struktury 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%.

§ 21. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **14.P** o powierzchni **13,3442 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) podstawowe: **teren zabudowy produkcyjnej**,
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: 60%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 25%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m z możliwością wyniesień uzasadnionych technologicznie,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy: dowolna,
6) kształt dachu: o kącie nachylenia połaci dachowej do 35°,

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

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: teren o numerze ewidencyjnym 7/6,
2) wielkość działki, minimalna: 2,0 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 115,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70° 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**, dojazd do drogi zbiorczej oznaczonej w planie symbolem **30.KD.Z** dopuszcza się wyłącznie na odcinku wskazanym na rysunku planu,
2) dostęp do transportu kolejowego: od linii kolejowej położonej na sąsiadującej z obrzeżem planu działce o numerze ewidencyjnym 5/60 na terenie miasta Szczecin.
3) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe/ 10 zatrudnionych i 1 miejsce postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej,
4) 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 **30.KD.Z**,
5) zasilanie w energię elektryczną z projektowanych linii elektroenergetycznych 0,4 kV zasilanych z projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wbudowanych w obiekty zakładów produkcyjnych.

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 nasadzenie zieleni wzdłuż granic wydzielanych nieruchomości – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,
2) 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 umieszcza-nie reklam wyłącznie:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) dopuszcza się nośniki reklamowe umieszczone na budynkach, związane z prowadzoną działalnością na danej działce.

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 infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

Teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: uporządkowanie terenu, wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji produkcyjnej,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy produkcyjnej w 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: 30%.

12. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu z zakresu posadawiania budynków:

1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem I – rejon o mało korzystnych warunkach dla budownictwa o następujących ograniczeniach:
   a) dwumetrowa warstwa nasypów niekontrolowanych i nie skonsolidowanych, posiadająca kawerny,
   b) niekorzystne warunki wodne – woda na głębokości 1,2 m,

2) obowiązują następujące warunki posadawiania budynków:
   a) wymiana słabonośnego gruntu,
   b) odwodnienie terenu,
3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem II – rejon o średniokorzystnych warunkach dla budownictwa, o następujących ograniczeniach:
   a) utrudnienia dla budownictwa w postaci wody gruntowej tylko w przypadku głębokiego posadowienia,
   b) grunty średnio zagęszczone i zagęszczone o stopniu zagęszczenia I_D=0,4-0,7 o znacznej nośności,
4) obowiązują następujące warunki posadawiania budynków:
   a) należy przyjmować obciążenia jednostkowe w granicach q_{fn}=2–3,5 kG x cm^{-2},
   b) należy zabezpieczyć obiekty budowlane przed wodami gruntowymi,
5) teren oznaczony w planie symbolem III – rejon o korzystnych warunkach dla budownictwa:
   a) grunty spoiste, nośne – głównie gliny piaszczyste,
   b) wilgotność naturalna w granicach 12,39 –21,42%,
6) obowiązują następujące warunki posadawiania budynków:
   a) ze względu na nośne podłoże, nie wymagające specjalnego uzdatniania dopuszcza się posadawianie obiektów w sposób płaski, bezpośredni,
   b) w przypadku podłoża z gruntów spoistych należy je chronić w czasie budowy i w czasie eksploatacji budowli przed infiltracją wód opadowych i powierzchniowych tak, aby nie dopuścić do ewentualnego uplastycznienia gruntów,
   c) dopuszczalne obciążenia jednostkowe kształtują się w granicach q_{fn}=1 – 4 kG x cm^{-2}.

§ 22. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **15.MN**, o powierzchni **0,4337 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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: 25%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
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 i symetryczny,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **30.KDZ**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/ 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 **30.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, 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.

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%.

§ 23. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **16.R** o powierzchni **0,8688 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **tereny rolnicze**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zakaz jakiejkolwiek zabudowy,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 100%,
3) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych.

4. Dostępność drogowa: dojazd od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **27.KDW**.

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

§ 24. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **17.MW** o powierzchni **0,4338 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy wielorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
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 i symetryczny,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **30.KD.Z** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **29.KD.W**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 1 miejsce 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 **30.KD.Z** oraz drodze wewnętrznej oznaczonej symbolem **29.KD.W**,
4) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, dla których przebiegu należy ustanowić służebność ze względu na konieczność konserwacji.

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 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%.

§ 25. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **18.MN** o powierzchni **0,7146 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 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 na załączniku graficznym symbolem **29.KDW**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 370-45°, 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 wygrodzenie 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 działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 10/33,
2) wielkość działki minimalna: 0,0890 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 27,0 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 **29.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/ 1mieszkanie,
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 **30.KD.Z** i drodze wewnętrznej oznaczonej symbolem **29.KDW**,
4) istniejąca kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm do przebudowy i usytuowania w liniach rozgraniczających drogi, oznaczonej w planie symbolem **29.KDW** oraz wzdłuż granic działek terenu, o którym mowa w ust. 1.
5) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV w przypadku kolizji z projektowaną zabudową 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; 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 infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji:
Teren wymagający przekształceń
1) planowane działania: uporządkowanie terenu i wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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: 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 **19.R** o powierzchni **0,2209 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **tereny rolnicze**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zakaz jakiejkolwiek zabudowy,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 100%,
3) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych.

4. Dostępność drogowa: dojazd położony poza granicami planu od drogi powiatowej, zbiorczej nr 0626Z.

5. 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 **20.KPS** o powierzchni **0,0783 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zachowanie obowiązującej formy zabudowy.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **31.KDW**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **31.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: nakazuje się wprowadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż działki.

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 infra-struktury 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%.

§ 28. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **21.U** o powierzchni **0,6664 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren 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: 40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 40%,
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 historycznej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
6) kształt dachu: stromy i symetryczny,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **31.KDW** oraz drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **30.KD.Z**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 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 wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **31.KDW** oraz w drodze zbiorczej oznaczonej w planie symbolem **30.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, 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: dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) dopuszcza się nośniki reklamowe umieszczone na budynkach, związane z prowadzoną działalnością na danej działce,

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%.

§ 29. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **22.ZI** o powierzchni **0,1397 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **zieleń izolacyjna wzdłuż granic terenu przeznaczonego pod działalność produkcyjną**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wydzielania terenu z działki o numerze ewidencji geodezyjnej 7/6 jako osobnej nieruchomości.

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

§ 30. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **23.ZI** o powierzchni **0,0095 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **zieleń izolacyjna wzdłuż granic terenu przeznaczonego pod działalność produkcyjną**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wydzielania terenu z działki o numerze ewidencji geodezyjnej 7/6 jako osobnej nieruchomości.

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

§ 31. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **24.E** o powierzchni **0,088 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację wbudowanej stacji transformatorowej.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dostępność drogowa od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **25.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: obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

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

§ 32. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **25.MW** o powierzchni **0,2269 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

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: 30%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 60%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) 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,
6) kształt dachu: stromy i symetryczny,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

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 **29.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 1 miejsce 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 powiatowej zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **29.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 infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji:

Teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: uporządkowanie terenu i wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej,
2) oczekiwane rezultaty: uzupełnienie zabudowy 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: 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.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 33. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **26.KDW**, o powierzchni **0,0514 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 14,o m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: nie ustala się dodatkowych uregulowań niż te, o których mowa w ustaleniach ogólnych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową zbiorczą oznaczoną w planie symbolem **30.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:
   a) teren o numerze ewidencyjnym 10/5,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 10/4,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 10/6,

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

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji. Teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
2) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunika-cyjnej w obrębie miejscowości.

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

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

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

§ 34. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **27.KDW** o powierzchni **0,0585 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 16,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: nie ustala się dodatkowych uregulowań niż te, które podaje się w ustaleniach ogólnych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **30.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **27.KDW**:
   a) teren o numerze ewidencyjnym 10/14,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 10/12.

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

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji. Teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
2) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunika-cyjnej.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

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

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **28.KDW**, o powierzchni **0,2800 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 8,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: zakaz lokalizacji wjazdów i wyjazdów do terenów oznaczonych w planie symbolami: **4.ZPD** i **14.P**, do pozostałych terenów przyległych bez ograniczeń,
3) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: nie ustala się dodatkowych uregulowań niż te, które podaje się w ustaleniach ogólnych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **30.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,

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

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń:

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

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

§ 36. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **29.KDW**, o powierzchni **0,1512 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 20,0 m, z placem do zawracania o wymiarach 14,0 m x 20,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodniki,
4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 100 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm,
   c) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 200 mm,
   d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   e) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **30.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, 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 10/33,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 10/25.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji. Teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: budowa drogi,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego zainwestowania w układ komunikacyjny miejscowości.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

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

§ 37. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **30.KD.Z**, o powierzchni **0,9181 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga publiczna klasy zbiorczej, kategorii powiatowej o nr 0626Z**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 15,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych:
   a) dopuszcza się odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 150,0 m,
   b) zakaz lokalizacji wjazdów i wyjazdów do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę poza odcinkami wskazanymi na rysunku planu,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) istniejące sieci inżynierii technicznej do zachowania,
   b) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia.

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:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 5/3,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 4/10,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 7/6,
   d) część terenu o numerze ewidencyjnym 10/4.

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

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

1) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
2) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunika-cyjnej.

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

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

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

§ 38. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **31.KDW**, o powierzchni **0,1456 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 18,0 m, z placem 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) istniejące sieci inżynierii technicznej do zachowania,
   b) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 100 mm,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   d) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **30.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 10/28,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 13/4,
   c) teren o numerze ewidencyjnym 13/6.

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) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,
2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew.

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji:
Teren wymagający przekształceń:
1) planowane działania: budowa drogi,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego zainwestowania w układ komunika-cyjny miejscowości.

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

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

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

§ 39. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **32.KDW**, o powierzchni **0,1000 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasyfikacja i jej przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 14,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: nie ustala się dodatkowych uregulowań niż te, które podaje się w ustaleniach ogólnych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **30.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **32.KDW**:
   a) teren o numerze ewidencyjnym 7/3,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 7/6.

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

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji. Teren wymagający przekształceń:
1) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowego zainwestowania w układ komunikacyjny miejscowości.

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

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

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

§ 40. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **33.KDW**, o powierzchni **0,0901 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, plac do zawracania o wymiarach 15,0 m x 18,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodniki,
4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 100 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV,
   d) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową zbiorczą oznaczoną w planie symbolem **30.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 **33.KD.D**: część terenu o numerze ewidencyjnym 4/10,

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

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infra-struktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji. Teren wymagający przekształceń:

1) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
2) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunika-cyjnej w obrębie miejscowości.

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

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

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

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 41. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni **21.031 ha**, pochodzenia mineralnego klas bonitacyjnych II, III i

IV, w tym **20,755 ha** za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 19 lutego 2008 roku Nr GZ.tr 057-602-418/07

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

§ 43. 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