UCHWAŁA Nr XXIII/271/09
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 30.03.2009

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym **Siadło Górne** 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 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/433/06 z dnia 12 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Siadło Górne, 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 Siadło Górne, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **175,7129 ha**, którego granice ustala rysunek planu miejscowego w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, w tym obszar o powierzchni **34.7329 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 miejscowego w skali 1:1000,
2) załącznik nr 2 – rysunek planu miejscowego w skali 1:5000,
3) załącznik nr 3 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10000,

4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami:
1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
3) **MR,W** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z towarzyszącym zbiornikiem wodnym,
4) **U** – tereny usług komercyjnych i publicznych służących zaspokajaniu potrzeb ludności, z wyłączeniem:
   a) rzemiosła produkcyjnego,
   b) stacji paliw,
   c) warsztatów samochodowych, blacharskich i lakierniczych,
   d) stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,
5) **ZP** – tereny zieleni parkowej,
6) **ZL** – tereny lasów,
7) **R** – tereny rolnicze,
8) **W** – tereny wód, rowy melioracyjne,
9) tereny infrastruktury technicznej:
   a) **E** – tereny urządzeń energetycznych
   b) **KPS** – teren przepompowni ścieków,
   c) **WZ,U** – teren usług publicznych z zachowaniem istniejącego ujęcia wody do czasu realizacji ujęcia wody w Ustowie,
10) tereny tras komunikacyjnych:
   a) **KD.Z** – droga zbiorcza,
   b) **KD.D** – droga dojazdowa,
   c) **KDW** – droga wewnętrzna
   d) **KP** – ciąg pieszy.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) granice stref ochronnych,
3) granice terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
5) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,

6) oznaczenia liniowe przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej,
7) symbole literowo cyfrowe terenów funkcjonalnych.

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

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

1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 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.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

1) lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną i obowiązującą linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
2) forma architektoniczna nowych budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych jak drewno, tynk, kamień i cegła,

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. Ze względu na strefę zwykłej ochrony wód podziemnych GZWP 122 – Dolina kopalna Szczecin, obowiązują ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 roku, znak: DG kdn/BJ/489-6153/98.

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

1) konieczność zachowania istniejącego rurociągu drenarskiego przebiegającego przez tereny oznaczone w planie symbolami: **10.W** i **41.KP**,

2) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych oraz zakaz sadzenia drzew na trasie przebiegu rurociągu.

3. Bezwzględnie wyklucza się makroniwelację na terenie objętym planem.

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

Rozdział 4.

USTALENIA OCHRONY ZABYTKÓW I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

§ 7. 1. Ustala się **strefę B - ochrony układu przestrzennego**, w granicach wkreślonych na rysunku planu, w obrębie której zachowało się historycznie ukształtowane rozplanowanie i zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych.

2. Ochronie podlega:

1) ulicowy układ wsi,
2) historycznie ukształtowane szerokości frontów parceli i działek siedliskowych,
3) rozplanowanie zabudowy działek siedliskowych i charakterystycznego usytuowania budynku mieszkalnego,
4) forma architektoniczna zabudowy istniejącej i uzupełniającej: gabaryty wysokościowe, formy dachów, zasadnicza kompozycja elewacji,
5) zieleń komponowana: obsadzenia ulic, starodrzew w obrębie siedlisk, układ zieleni i jej skład gatunkowy.

3. Warunki ochrony:

1) obowiązuje utrzymanie zasadniczych wyżej wymienionych elementów układu przestrzennego,
2) obiekty dysharmonizujące powinny być docelowo usunięte lub przebudowane,
3) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy, występujących w obrębie miejscowości,
4) przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej wskazane jest stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów.

§ 8. 1. Ustala się **strefę K – ochrony krajobrazu**, w granicach wkreślonych na rysunku planu, na terenie XIX-wiecznego cmentarza, o warunkach ochrony konserwatorskiej określonych w przepisach szczegółowych.

§ 9. 1. Ustala się **strefę W III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych**, w granicach wkreślonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej; obowiązuje:

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

§ 10. 1. Obowiązuje współdziałanie z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych dotyczących obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7, 8 i 9.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

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

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią: droga powiatowa nr 0627Z o symbolu w planie **40.KD.Z** łącząca miejscowość Siadło Górne ze Szczecinem i Ustowem oraz drogą krajową nr 13.

3. Przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi zbiorczej o symbolu w planie **40.KD.Z** obowiązuje nakaz rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa trasy komunikacyjnej.

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

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

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

Rozdział 6.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

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

3. System wodociągowy realizuje się:

1) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej.

2) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejącego grupowego rurociągu tłocznego ścieków o średnicy 200 mm w drodze, oznaczonej symbolem **40.KD.Z** i dalej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Przecławiu.

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

6. Zaopatrzenie w gaz i ciepło:

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

7. Elektroenergetyka:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących napowietrznych i projektowanych kablowych elektroenergetycznych linii 15 kV zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, doprowadzanych do istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
2) obsługa istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV z istniejących dróg oznaczonych symbolami **40.KD.Z** i **45.KD.D**,
3) istniejące elektroenergetyczne linie napowietrzne 15 kV biegnące poprzez tereny elementarne **13.MR**, **20. MR** przeznaczone są do przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
4) w obszarze objętym planem zasilanie linią kablową 0,4 kV.

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

9. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

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

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM Z WYKORZYSTANIEM MAPY W SKALI 1:1000

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.MN**, o powierzchni **1,7420 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowywana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 symbolem **33.KDW**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 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 ½ 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: części terenów działek o numerach ewidencyjnych 2/20, 2/21, 2/22,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 26,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 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 **33.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem: **33.KDW** i drodze zbiorczej o symbolu **40.KD.Z**,

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

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

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

§ 14. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.MN**, o powierzchni **2,0108 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowywana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 symbolem **40.KD.Z**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 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 ½ 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: części terenów działek o numerach ewidencyjnych 49/5 i 49/6,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 26,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami **34.KDW** i **35.KDW**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami: **34.KDW** i **35.KDW** oraz w drodze zbiorczej o symbolu **40.KD.Z**,

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

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

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

§ 15. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.MN** o powierzchni **0,9694 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, o warunkach określonych w ust. 3, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych:
   a) kształt dachu: stromy i symetryczny,
   b) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
6) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,

f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,

7) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do dróg oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 symbolem **36.KDW, 37.KDW**:
a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-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,
8) 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,
9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami **36.KDW** i **37.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 drogach wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami **36.KDW** i **37.KDW** oraz drogi zbiorczej o symbolu **40.KD.Z**,

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego – liściastymi gatunkami rodzimych drzew lub krzewów np.: klon, dąb, jesion, wiąz, jarząb; bądź gatunkami drzew owocowych,

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

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

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

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

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

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

§ 16. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **4.MN** o powierzchni **1,0298 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, o warunkach określonych w ust. 3, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu materiałów wykończeniowych:
   a) kształt dachu: stromy i symetryczny,
   b) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
6) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,

d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,

7) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do dróg oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 symbolem **37.KDW, 39.KD.D** oraz **40.KD.Z**:
a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-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,
8) 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,
9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencyjnych 2/5, 2/15, 2/14:
2) wielkość minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki: 30,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolem **37.KDW** i **39.KD.D**,
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 wewnętrznej, oznaczonej

w planie symbolem **37.KDW** i drodze dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **39.KD.D** oraz drogi zbiorczej o symbolu **40.KD.Z**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

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

11. Stawka procentowa. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 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 **5.MN** o powierzchni **0,2815 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych:

a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,

6) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do dróg, oznaczonych w planie symbolami **38.KD.D** i **40.KD.Z**:
a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-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) forma architektoniczna przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, o warunkach określonych w ust. 3, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych.

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 **35.KDW** oraz drogi dojazdowej o symbolu **38.KD.D**,

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 drogach, oznaczonych w planie symbolami **35.KDW, 38.KD.D** i **40.KD.Z**.

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

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

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

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

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji: teren nie wymagający przekształceń.
1) planowane działania: uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
2) oczekiwane rezultaty: uporządkowanie struktury przestrzennej 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: przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów.

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **6.MR** o powierzchni **1,2942 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy zagrodowej**.

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: 60%,
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 z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do drogi, oznaczonej w planie symbolem **40.KD.Z** oraz drogi o symbolu **39.KD.D**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-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: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **40.KD.Z** oraz drogi dojazdowej o symbolu **39.KD.D**,
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 projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **39.KD.D** oraz drogi zbiorczej, o symbolu **40.KD.Z**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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.

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **7.MN** o powierzchni **0,3641 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych:
   a) zabudowa wolno stojąca - dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do drogi, oznaczonej w planie symbolem **38.KD.D** i drogi o symbolu **40.KD.Z**:

a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-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) 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.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia podziałów nieruchomości: teren działki o numerze ewidencyjnym 51/2,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami,
6) dopuszcza się zachowanie wielkości działki, o numerze ewidencyjnym 51/1, o szerokości frontu działki równej 12,0 m i pow.: 0,0361 ha.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **38.KD.D** oraz drogi zbiorczej, o symbolu **40.KD.Z**,
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 dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **38.KD.D** oraz drogi zbiorczej, o symbolu **40.KD.Z**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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: dla terenu działki nr 51/1 - 0%, dla terenu działki nr 51/2 – 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.

§ 20. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **8.MR** o powierzchni **0,3374 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

1) Przeznaczenie: **teren zabudowy zagrodowej**.
2) 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: 60%,
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 dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **38.KD.D** oraz drogi wewnętrznej, o symbolu **42.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 projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **38.KD.D**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni leśnej,
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.

§ 21. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **9.ZL** o powierzchni **0,6258 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **tereny zieleni leśnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 100%,

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 **42.KDW**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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 istniejącego drzewostanu,

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%.

§ 22. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **10.W** o powierzchni **0,1705 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie: **teren wód otwartych – rów melioracyjny**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,
2) zakaz sadzenia drzew na trasie przebiegu rowu,
3) obowiązuje zachowanie przepustu pod drogę, o numerze ewidencji geodezyjnej 101, oznaczoną w planie symbolem **42.KDW**, dla istniejącego rowu melioracyjnego.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **42.KDW** oraz drogi zbiorczej, o symbolu **40.KD.Z**,
2) wody deszczowe odprowadzane do rowu melioracyjnego należy podczyścić.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B - ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

7. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości: 0%.

§ 23. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **11.MR** o powierzchni **0,9299 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy zagrodowej**.

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: 60%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,

5) forma architektoniczna rozbudowywanej i przebudowywanej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 symbolem **40.KD.Z**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-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) forma architektoniczna przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, na warunkach określonych w ust. 3 pkt. 5, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych.
   a) kształt dachu stromy i symetryczny,
   b) 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 **40.KD.Z** oraz drogi wewnętrznej, o symbolu **42.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 **40.KD.Z**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B - ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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.

§ 24. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **12.WZ,U** o powierzchni **0,1500 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie:
1) podstawowe: **teren urządzeń wodociągowych** – ujęcie wody przeznaczone do likwidacji po realizacji ujęcia wody w Ustowie,
2) dopuszczalne: **teren usług publicznych i komercyjnych** po likwidacji urządzeń wodociągowych.

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 usługowej: do 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 podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **40.KD.Z**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 1 miejsca 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 projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **40.KD.Z**,
4) istniejąca trafostacja słupowa 0,4 kV do zachowania, z możliwością przemieszczenia na terenie oznaczonym w planie symbolem **12.WZ,U**, w sytuacji kolizji z projektowaną zabudową.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie B - ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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: 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 **13.MR** o powierzchni **1,7949 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy zagrodowej**.

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: 60%,
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, o warunkach określonych w ust. 3, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych.
   a) kształt dachu stromy i symetryczny,
   b) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
6) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowywana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 18,0 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,
7) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 symbolem **40.KD.Z**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 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 ½ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych.

8) 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,
9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości, dopuszcza się poszerzenie działki o numerze ewidencyjnym 54/2 do szerokości frontu działki równej 25,0 m.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **40.KD.Z**,
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 projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **40.KD.Z**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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.

§ 26. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **14.MR** o powierzchni **2,0709 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy zagrodowej**.

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: 60%,
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, o warunkach określonych w ust. 3, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych.
   a) kształt dachu stromy i symetryczny,
   b) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
6) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowywana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej: do 18,0 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,
7) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 symbolem **40.KD.Z**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 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 ½ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,

8) 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,

9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości, dopuszcza się wydzielenie narożnej działki o szerokości frontu równej 26,0 m z działki o numerze ewidencyjnym 21.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

4) dostępność drogowa: od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **40.KD.Z** i drogi wewnętrznej, o symbolu **47.KDW**,

5) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe / 1mieszkanie,

6) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **40.KD.Z**.

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

1) część terenu położona jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10,

2) część terenu położona jest w strefie W III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 9 i 10.

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.

§ 27. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **15.MN**, o powierzchni **0,2982 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowywana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej: do 18,0 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 i symetryczny,
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) 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:
   a) kształt dachu: stromy i symetryczny,
   b) 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 dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **43.KD.D**,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **43.KD.D** oraz drodze zbiorczej, o symbolu **40.KD.Z**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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.

§ 28. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **16.MN**, o powierzchni **0,4782 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna 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.
   a) kształt dachu: stromy i symetryczny,
   b) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.
6) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowywana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej: do 15,0 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,
7) kształt dachu stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 symbolem **43.KD.D**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 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 ½ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
8) 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,
9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: należy wydzielić część terenu, według rysunku planu na poszerzenie drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **43.KD.D**, zakaz wtórnych podziałów pozostałych nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości.

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **43.KD.D**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **43.KD.D**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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,
4) skarpy należy obsadzać zielenią niską oraz przeprowadzać prace mające na celu ich wzmocnienie, poprzez wprowadzanie stabilizujących gatunków roślinności (darń).

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.

§ 29. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **17.U**, o powierzchni **0,0467 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy usługowej użyteczności publicznej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: 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: 65%,
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,
   a) kształt dachu: stromy i symetryczny,
   b) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **43.KD.D**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych: 2 miejsca 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 projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **40.KD.Z** oraz drodze dojazdowej, o symbolu **43.KD.D**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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: 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.

§ 30. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **18.MN**, o powierzchni **0,0752 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: obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,60 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 10,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu stromy:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-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 1,50 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 ½ 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 6,0 m.

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

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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: 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.

§ 31. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **19.U**, o powierzchni **0,0755 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 rynku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 65%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej 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:
   a) kształt dachu: stromy,
   b) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamieni, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem **40.KD.D**,
2) parkingi: minimalny wskaźnik do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych: 2 miejsca 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 projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **43.KD.D**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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: 30%.

§ 32. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **19a.MN**, o powierzchni **0,1080 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

5. 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 działki: 50%,
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:
   a) kształt dachu: stromy,
   b) zakaz wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, dopuszcza się z kamienia i cegły.

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

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) 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 terenu.

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%.

§ 33. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **20.MR,W** o powierzchni **0,8386 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy zagrodowej z istniejącym zbiornikiem wodnym**

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: 60%,
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,
   a) kształt dachu: stromy i symetryczny,
   b) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
6) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 18,0 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,
7) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 symbolem **40.KD.Z**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-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,

8) 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,

9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **40.KD.Z**,

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 **40.KDZ**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie B - ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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,

4) skarpy należy obsadzać zielenią niską oraz przeprowadzać prace mające na celu ich wzmocnienie poprzez wprowadzanie stabilizujących gatunków roślinności (darń).

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

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

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

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

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

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

§ 34. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **21.MN** o powierzchni **0,5501 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna 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,
   c) kształt dachu: stromy i symetryczny,
   d) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.
6) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 18,0 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,

7) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej na załączniku graficznym nr 1 symbolem **40.KD.Z**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-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,
8) 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,
9) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

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 **40.KD.Z**,
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 **40.KD.Z**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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: 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.

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **22.MN** o powierzchni **0,8356 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 działki: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 18,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle i odpowiednio do dróg, oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 symbolami **44.KDW** i **46.KD.D**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-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) wielkość działki minimalna: 0,1000 ha,
2) szerokość frontu działki: 30,0 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 dróg dojazdowych, oznaczonej w planie symbolami **45.KD.D** i **46.KD.D** zakaz realizacji dojazdów od drogi **44.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 drogach oznaczonych w planie symbolami **45.KD.D** i **46.KD.D**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B - ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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.

§ 36. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **23.R** o powierzchni **0,8032 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie: **tereny rolnicze**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy,
2) dopuszcza się usytuowanie zabudowań gospodarczych związanych z roślinną produkcją rolną.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **47.KDW**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

1) część terenu położona jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10,
2) część terenu położona jest w strefie W III ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 9 i 10.

7. 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%.

§ 37. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **24.R** o powierzchni **1,7763 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie: **tereny rolnicze**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy,
2) dopuszcza się usytuowanie zabudowań gospodarczych związanych z roślinną produkcją rolną.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

3) dostępność drogowa: dojazd od drogi zbiorczej, oznaczonej w planie symbolem **40.KD.Z**,
4) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

7. 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%.

§ 38. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **25.ZP** o powierzchni **0,6417 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **teren istniejącej zieleni parkowej nie użytkowanego cmentarza**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zakaz zabudowy,
2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 100%,
3) zakaz wznoszenia ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów betonowych, dopuszcza się ogrodzenie ceglane lub kamienne, o wysokości do 1,2 m.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **45.KD.D**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
1) strefy i obiekty dóbr kultury:
   c) strefa K ochrony krajobrazu,
   d) obiekty o zachowanych walorach krajobrazowych: teren nie użytkowanego cmentarza z XX w.,
2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – ochronie podlega:
   a) historycznie ukształtowana granica cmentarza,
   b) kompozycja zieleni: rozplanowanie i skład gatunkowy,
3) zasady ochrony istniejących obiektów:
   a) niedopuszczalna jest parcelacja terenu cmentarza,
   b) obowiązuje zachowanie istniejących nagrobków w formie reliktów oznakowanych stosowną tablicą informacyjną.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącego starodrzewu, w szczególności zachowanie kilkudziesięcioletnich drzew, głównie jesiony i dęby,
2) bezwzględnie wyklucza się makroniwelację terenu,
3) nakazuje się obsadzenie wszystkich skarp zielenią niską poprzez wprowadzenie stabilizujących gatunków roślinności, np. darń.

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 wymagający przekształceń.

1) planowane działania: rewaloryzacja zieleni i nagrobków dawnego cmentarza,
2) oczekiwane rezultaty: przywrócenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu.

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%.

§ 39. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **26.MR**,**W**, o powierzchni **0,7020 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy zagrodowej z istniejącym zbiornikiem wodnym**.

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: 60%,
4) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki parteru nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 16,0 m,
   d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
   e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 symbolem **46.KD.D**:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci: 35°-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: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **46.KD.D**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **46.KD.D**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie WIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 9 i 10.

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: 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.

§ 40. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **27.MN**, o powierzchni **2,0244 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2) dopuszczalne:
   a) lokalizacja dróg wewnętrznych i parkingów,
   b) lokalizacja sieci i urządzeń inżynierii technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowywana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 18,0 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, dopuszcza się doświetlenie kondygnacji w poddaszu użytkowym, oknem o nazwie zwyczajowej „bawole oko”,
   g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu stromy:
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 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 ½ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
e) 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) wielkość działki, minimalna: 0,1200 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m, z dopuszczeniem szerokości frontu działki w wielkości 15,0 m, dla działki powstałej z podziału terenu, o numerze ewidencyjnym 72/2, graniczącej z terenem oznaczonym w planie symbolem 31.R.
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 90°,
4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od dróg dojazdowych, oznaczonych w planie symbolem **45.KD.D** i **46.KD.D**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach dojazdowych, oznaczonych w planie symbolami: **45.KD.D** i **46.KD.D**,

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu 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. oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy w obszar zainwestowania miejscowości. 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.

§ 41. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **28.MN**, o powierzchni **1,3733 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2) dopuszczalne:
   a) lokalizacja dróg wewnętrznych i parkingów,
   b) lokalizacja sieci i urządzeń inżynierii technicznej,
   c) lokalizacja oczka wodnego o powierzchni 100 m^2.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowywana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 18,0 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 nr 1 symbolem **45.KD.D** oraz do dróg wewnętrznych:

a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 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 ½ długości elewacji kalenicowej oraz nawarstwianie się wachlarzowo podniesionych części połaci dachowych,
e) 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) wielkość działki, minimalna: 0,15000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m; dopuszcza się dla istniejącej zabudowy na terenie działki, o numerze ewidencyjnym 47/5, szerokość frontu działki o szerokości istniejącej drogi wewnętrznej,
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 dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **45.KD.D**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem: **45.KD.D**,

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu 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.

§ 42. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **29.MN**, o powierzchni **2,4218 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2) dopuszczalne:
   a) lokalizacja dróg wewnętrznych i parkingów,
   b) lokalizacja sieci i urządzeń inżynierii technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 75%,
4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy:
   a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczalnym podpiwniczeniem, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, wyniesienie posadzki nad poziom terenu do 0,6 m,
   b) zabudowa garażowa (gospodarcza) wolno stojąca lub dobudowywana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym; wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: do 18,0 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 wykonaną równolegle i odpowiednio do drogi oznaczonej symbolem **45.KD.D** oraz do dróg wewnętrznych,
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 35° - 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 ½ 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) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 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) dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 47/19 dopuszcza się wielkość działki o pow. 0,0700 ha.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **45.KD.D**,
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem: **45.KD.D**.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu 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.

§ 43. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **30.R**, o powierzchni **1,6117 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie: **tereny rolnicze**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy,
2) dopuszcza się usytuowanie zabudowań gospodarczych związanych z roślinną produkcją rolniczą.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **46.KD.D**,
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie WIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 9 i 10.

7. 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%.

§ 44. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **31.R**, o powierzchni **1,6352 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie: **tereny rolnicze**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy,
2) dopuszcza się usytuowanie zabudowań gospodarczych związanych z roślinną lub zwierzęcą produkcją rolniczą.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

3) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **46.KD.D**,

4) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

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

7. 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%.

§ 45. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **32.E**, o powierzchni **0,0221 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

3) minimalny procent powierzchni działki biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 50%,

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **45.KD.D**,

2) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV.

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

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

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

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

Rozdział 2.

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 46. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **33.KDW**, o powierzchni **0,1750 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 inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa 90 mm ÷ 100 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna 200 mm,
   c) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m ÷ 0,3 m,
   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 **40.KD.Z**,

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **33.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/20,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/21,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/22.

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 infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

Teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń: pas drogowy w obszarze planu.

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 terenu.

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

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

§ 47. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **34.KDW**, o powierzchni **0,0690 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, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm,
   c) projektowana kanalizacja deszczowa 0,2÷0,3 m,
   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 **40.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszar włączony do terenu **34.KDW** z terenu działki o numerze ewidencyjnym 49/6.

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 infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.

Teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń: pas drogowy w obszarze planu.

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 terenu.

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

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

§ 48. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **35.KDW**, o powierzchni **0,0690 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, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm,
   c) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m do 0,3 m,
   d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV
   e) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **40.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **35.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 49/6,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 49/5,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 49/9.

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 infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji:
Teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,
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 terenu.

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

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

§ 49. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **36.KDW**, o powierzchni **0,0621 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 8,0 m do 18,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90 mm ÷100 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm,
   c) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m ÷ 0,3 m,
   d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
   e) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **40.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **36.KDW**:
   a) teren o numerze ewidencyjnym 2/23,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/22,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/24.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren 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 infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji:
Teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń: pas drogowy w obszarze planu.

1) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
2) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa ruchu.

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

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

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

§ 50. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **37.KDW**, o powierzchni **0,0389 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 16,0 m, jak na rysunku planu,

2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodniki,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm,
   b) istniejące sieci inżynierii technicznej do zachowania.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **40.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **37.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/18,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/5,
   c) teren o numerze ewidencyjnym 2/19.

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 infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.
Teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń: pas drogowy w obszarze planu.
1) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
2) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa ruchu.

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

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

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

§ 51. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **38.KD.D**, o powierzchni **0,1198 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga gminna klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodniki,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90 mm,

b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm,
c) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m ÷ 0,3 m,
d) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia,
e) istniejąca linia elektroenergetyczna do zachowania.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **40.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **38.KD.D**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 100,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 49/10,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 51/2.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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 infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji:
Teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń: pas drogowy w obszarze planu.
1) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
2) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa ruchu.

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

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

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

§ 52. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **39.KD.D**, o powierzchni **0,1385 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i przeznaczenie: **droga gminna klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:
1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 20,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodniki,
4) ustalenia w zakresie inżynierii drogowej:
   a) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90 mm,
   b) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm,

c) projektowana kanalizacyjna deszczowa o średnicy 0,2 m ÷ 0,3 m,
d) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 0,4 kV,
e) projektowana sieć gazowa średnica ciśnienia,
f) istniejące sieci inżynierii technicznej do zachowania.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem **40.KD.Z**,

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **39.KD.D**.
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 92,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/15,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 3/1
   d) część terenu o numerze ewidencyjnym 3/2.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jest położony w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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 infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń lub rekultywacji.
Teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń: pas drogowy w obszarze planu.

1) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
2) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa ruchu.

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

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

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

§ 53. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **40.KD.Z**, o powierzchni **2,8787 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga powiatowa klasy zbiorczej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 20,0 m do 44,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodniki.
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) istniejące sieci inżynierii technicznej do zachowania,

b) istniejąca trafostacja słupowa 0,4 kV, oznaczona na rysunku planu symbolem **E**, do zachowania,
c) istniejąca przepompownia ścieków, oznaczona na rysunku planu symbolem **KPS**, do zachowania.

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

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **40.KD.Z**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/20,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/21,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/22,
   d) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/23,
   e) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/24,
   f) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/18,
   g) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/5,
   h) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/14,
   i) część terenu o numerze ewidencyjnym 2/15,
   j) część terenu o numerze ewidencyjnym 49/6,
   k) część terenu o numerze ewidencyjnym 49/5
   l) część terenu o numerze ewidencyjnym 49/9
   m) część terenu o numerze ewidencyjnym 49/10.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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

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

Teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń: pas drogowy w obszarze planu.

1) planowane działania: modernizacja istniejącej drogi,
2) oczekiwane rezultaty: poprawa bezpieczeństwa i komfortu obsługi komunikacyjnej w obrębie wsi oraz usprawnienie powiązań komunikacyjnych z siecią dróg o obszarze powiatu.

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych z wyjątkiem małych tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2,0 m^2,
2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

§ 54. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1symbolem **41.KP**, o powierzchni **0,0226 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. klasa drogi i jej przeznaczenia: **ciąg pieszy**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: droga w formie ciągu pieszego bez wydzielenia jezdni i chodników,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: istniejący rurociąg drenarski do zachowania,
5) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych oraz zakaz sadzenia drzew na trasie przebiegu rurociągu.

4. Powiązania z układem zewnętrznym:

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

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B - ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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 infrastruktury 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 wolno stojących.

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

§ 55. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **42.KDW**, o powierzchni **0,0564 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: 5,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: obowiązują warunki określone w ustaleniach ogólnych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **38.KD.D**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **42.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 101,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 51/2,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 64/1.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren położony jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

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

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury 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 wolno stojących.

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

§ 56. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **43.KD.D**, o powierzchni **0,1227 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga gminna klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 12,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodniki,
4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: istniejące sieci inżynierii technicznej do zachowania.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą oznaczoną w planie symbolem **40.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **43.KD.D**:
   a) teren o numerze ewidencyjnym 123/1,
   b) teren o numerze ewidencyjnym 123/2,

c) teren o numerze ewidencyjnym 123/3,
d) teren o numerze ewidencyjnym 123/5,
e) teren o numerze ewidencyjnym 123/6,
f) teren o numerze ewidencyjnym 124/1,
g) część terenu o numerze ewidencyjnym 122,
h) teren o numerze ewidencyjnym 123/7.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 6 i 10.

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 infrastruktury 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 wolno stojących,

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

§ 57. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **44.KDW**, o powierzchni **0,0532 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 5,0 m do 12,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: droga w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania chodników i jezdni,
4) 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 dojazdową, oznaczoną w planie symbolem **46.KD.D**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **44.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 102,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 71/2.

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

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

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury 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 służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0%.

§ 58. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **45.KD.D**, o powierzchni **0,5255 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga gminna klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 14,0 m do 15,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) wyposażenie: chodniki,
4) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 90 mm ÷ 100 mm,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m ÷ 0,3 m,
   c) istniejące sieci inżynierii technicznej do zachowania.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą oznaczoną w planie symbolem **40.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **45.KD.D**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 90,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 46.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie B – ochrony układów przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

Nasadzenia należy dokonać przy użyciu gatunków obecnie istniejących drzew owocowych,

2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

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

Teren objęty granicami obszaru wymagającego przekształceń: pas drogowy w obszarze planu,

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 wolno stojących.

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

§ 59. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **46.KD.D**, o powierzchni **0,2737 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Klasa drogi i jej przeznaczenie: **droga gminna klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

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

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową oznaczoną w planie symbolem **45.KD.D** do drogi zbiorczej, o symbolu **40.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **46.KD.D**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 103,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 72/1.

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

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

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

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

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

10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

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

§ 60. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **47.KDW**, o powierzchni **0,0263 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

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

5. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 15,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń,
3) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują warunki określone w ustaleniach ogólnych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą oznaczoną w planie symbolem **40.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę publiczną, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **47.KD.W**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 98,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 21,
   c) część terenu o numerze ewidencyjnym 43.

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

1) teren jest położony w strefie B – ochrony układu przestrzennego; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 i 10,
2) teren położony jest w strefie WIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 9 i 10.

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

8. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury 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 wolno stojących,

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

Rozdział 3.

USTALENIA DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM Z WYKORZYSTANIEM MAPY W SKALI 1:5000

§ 61. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 2 symbolem **1.R**, o powierzchni **44,2146 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 dróg wewnętrznych, o numerach ewidencji geodezyjnej 92, 96 i 98.

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

§ 62. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.R**, o powierzchni **97,6337 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 dróg wewnętrznych, o numerach ewidencji geodezyjnej 99, 100, 94, 104, 105.

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

§ 63. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.ZL**, o powierzchni **0,3616 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **tereny lasów**.

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 leśnych.

4. Dostępność drogowa: dojazd od drogi wewnętrznej, o numerze ewidencyjnym 95.

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

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 64. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni **13,4347 ha**, w tym **7,5531 ha** pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej III za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia 10.12.2007, Nr GZ.tr.057-602-548/07.

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

§ 66. 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