UCHWAŁA Nr XXIII/294/2012
Rady Gminy Kołbaskowo
z dnia 28 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kurów 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. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, Dz.U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 4, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/387/10 z dnia 28 czerwca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Kurów, 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 terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stobno, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 5.8983 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 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10000,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygniecie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację funkcji mieszkaniowych, usługowych, zieleni parkowej i leśnej oraz towarzyszącą infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

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

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **U** – tereny usług komercyjnych służących zaspakajaniu potrzeb ludności z wyłączeniem:
   a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, w świetle przepisów dotyczących ochrony środowiska oprócz urządzeń i sieci telekomunikacyjnych,
   b) obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,
   c) przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
   d) obiektów emitujących odory,
3) **ZP,ZL** – teren zieleni parkowej i zieleni leśnej,
4) tereny tras komunikacyjnych:
   a) **KD.Z** – droga zbiorcza,
   b) **KDW** – droga wewnętrzna.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
2) granica wydzielenia wewnętrznego,
3) granice stref ochronnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
4) istniejące granice działek przeznaczone do likwidacji,
5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
6) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
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 30°,
2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna,
3) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połaci dachowych,
4) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi,

5) **wydzielenie wewnętrzne** – mniejszy obszar, wyodrębniony w granicach terenu elementarnego, o różniącym się sposobie zagospodarowania obszaru integralnie związany z przeznaczeniem terenu elementarnego,
6) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/04 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompowanie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjnej i inne.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
1) lokalizacja nowych obiektów budowlanych możliwa jest w zgodzie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
2) zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, np. kontenerów i blaszanych garaży, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.
3) budynki zabudowy usługowej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i poziomy ich przekraczają wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami należy stosować skuteczne zabezpieczenia.

2. Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane: każda działka budowlana winna mieć możliwość:
   1) dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
   2) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w przepisach szczegółowych,
   3) wydzielenia właściwego miejsca gromadzenia odpadów,
   4) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. 1. Ze względu na położenie terenu objętego opracowaniem planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 122 – Dolina kopalna Szczecin, obowiązują ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr DG Kdn/BJ/489-6153/98 z dnia 23.12.1998 r.

2. Ze względu na obowiązującą strefę ochronną wody powierzchniowej z Kanału Kurowskiego, obowiązują w granicach strefy ochronnej ujęcia wody zakazy i

nakazy zgodne z rozporządzeniem Nr 15/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 30 listopada 2005 r. (Dz.Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 98, poz. 1974) zmienionej rozporządzeniem nr 2/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 16 lutego 2006 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 31, poz. 540).

3. W granicach wszystkich objętych planem terenów, gdzie będą wprowadzone jakiekolwiek formy zagospodarowania, należy zinwentaryzować zasoby zdejmowanej warstwy próchniczej gleby oraz zagospodarować je na cele rekultywacyjne.

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

5. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunku odpływu wód gruntowych i powierzchniowych.

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

1) konieczność zachowania istniejących rurociągów drenarskich i rowów melioracyjnych,
2) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych oraz zakaz sadzenia drzew na trasie ich przebiegu.

7. W granicach objętego planem terenu, oznaczonego symbolem 5.ZP,ZL, a położonego w granicach obszaru chronionego pod nazwą Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000: specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry”, kod obszaru PLB 320003 i specjalnego obszaru ochrony siedlisk, kod obszaru PLH 320037, zakazuje się:

1) podejmowania działań powodujących duże wahania wód podziemnych, mogących mieć negatywny wpływ na warunki abiotyczne w granicach siedlisk przyrodniczych strefy brzegowej Kanału Kurowskiego,
2) zanieczyszczenia i eutrofizacji wód Kanału Kurowskiego w wyniku niekontrolowanego odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych,
3) fragmentacji siedlisk przyrodniczych, poza granicami wyznaczanych działek poprzez wygradzanie,
4) introdukcji gatunków geograficznie i ekologicznie obcych, przyczyniającej się do ich inwazji i wypierania gatunków rodzinnych.

8. Ze względu na potencjalne zagrożenie pożarowe, ustala się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0 m, od granicy lasu, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 7. 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 zapewni: droga zbiorcza nr 0627 Z, o symbolu w planie **6.KD.Z**.

3. 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.

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

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

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

1) dojścia i dojazdy wydzielone lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt. 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego,
2) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu.

2. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego wodociągu grupowego Ustowo-Kurów, zasilanego z ujęcia wody w Ustowie. System wodociągowy należy realizować:

1) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
2) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno-tłoczną do istniejącego grupowego rurociągu ścieków o średnicy 125 mm, w drodze powiatowej zbiorczej nr 0627 Z, o symbolu 6.KD.Z i dalej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Przecławiu.

4. Odprowadzenie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kolektorów i dalej do rowu melioracyjnego, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych; dla nowo realizowanej zabudowy dopuszcza się do czasu realizacji:

1) kanalizacji deszczowej w drogach, odprowadzenie wód deszczowych do indywidualnych zbiorników retencyjnych umożliwiających gromadzenie wód opadowych,
2) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

5. Zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zasilanych z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia w Siadle Dolnym.

6. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, takie jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających.

7. Dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

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

9. Zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

10. Obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną.

11. Przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, przy czym sposób gromadzenia odpadów winien zapewniać możliwość ich selektywnej zbiórki.

13. Nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.MN**, o powierzchni **0.4009 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20 %,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m,
   b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 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 dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym dla zabudowy garażowej lub gospodarczej dobudowanej do budynku mieszkalnego, wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: 18,0m,
   d) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   e) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   f) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy; tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem **7.KDW**.
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 30° - 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 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 w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu, wzdłuż drogi, typu ozdobnego z materiałów i wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencji geodezyjnej 39/3 i 39/11,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 27,0 m, maksymalna: 35,0 m,
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **7.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 **7.KDW**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską 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; obszary włączone do terenu **1.MN**:

1) planowane działania: realizacja zabudowy mieszkaniowej,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy mieszkaniowej w zainwestowany obszar miejscowości, uporządkowanie i urządzenie terenu o dużych walorach krajobrazowych.

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

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

1) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów,
2) należy złagodzić i wyprofilować skarpy oraz wszelkiego rodzaju nachylenia zabezpieczając je przed obrywaniem i zsuwaniem, jakie może nastąpić w wyniku erozji powierzchniowej,
3) wszystkie skarpy należy zakrzewić.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.MN**, o powierzchni **0.2484 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m,
   b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 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 dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym dla zabudowy garażowej lub gospodarczej dobudowanej do budynku mieszkalnego, wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: 18,0 m,
   d) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   e) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   f) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy; tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem **8.KDW**.
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 30° - 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 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 w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu, wzdłuż drogi, typu ozdobnego z materiałów i wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencji geodezyjnej 39/3 i 39/11,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m,

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **8.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 symbolem **7.KDW** i **8.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską 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; obszary włączone do terenu **2.MN**:

1) planowane działania: realizacja zabudowy mieszkaniowej,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy mieszkaniowej w zainwestowany obszar miejscowości, uporządkowanie i urządzenie terenu o dużych walorach krajobrazowych.

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

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

1) przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów,
2) należy złagodzić i wyprofilować skarpy oraz wszelkiego rodzaju nachylenia zabezpieczając je przed obrywaniem i zsuwaniem, jakie może nastąpić w wyniku erozji powierzchniowej.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.MN**, o powierzchni **0.5788 ha**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,0 m,
   b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 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 dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym dla zabudowy garażowej lub gospodarczej dobudowanej do budynku mieszkalnego, wyniesienie posadzki przyziemia nad poziom terenu do 0,3 m,
   c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego,
   d) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
   e) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
   f) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy; tynki w jasnych barwach,
6) kształt dachu: stromy z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem **8.KDW**.
   a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu połaci 30°–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 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 w kolorach czerwono-brązowym lub brązowym,
7) dopuszcza się wygrodzenie działek ogrodzeniami trwałymi, o wysokości do 1,50 m liczonej od poziomu terenu, wzdłuż drogi, typu ozdobnego z materiałów i wystroju nawiązującym do tradycji lokalnych; zakaz wznoszenia ogrodzeń z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych,
8) odległość między budynkami mieszkalnymi nie powinna być mniejsza niż 8,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: część terenu działek o numerach ewidencji geodezyjnej 39/3 i 39/11,
2) wielkość działki, minimalna: 0,1000 ha,
3) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m, dopuszcza się 10,0 m dla terenu działki przyległej do placu zawracania.
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
5) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **8.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 **8.KDW**,

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską 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; obszary włączone do terenu **3.MN**:

1) planowane działania: realizacja zabudowy mieszkaniowej,
2) oczekiwane rezultaty: włączenie nowej zabudowy mieszkaniowej w zainwestowany obszar miejscowości, uporządkowanie i urządzenie terenu o dużych walorach krajobrazowych.

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.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **4. U**, o powierzchni **0.4962 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 12.

2. Przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej**,
2) przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się realizację mieszkania funkcyjnego w kubaturze budynku usługowego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 50%,
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla zabudowy usługowej 9,0 m,
   b) dla zabudowy garażowej 7,0 m,
5) forma architektoniczna nowej zabudowy powinna być kształtowana w nawiązaniu bryłą i detalem do zabudowy lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
6) kształt dachu: stromy i symetryczny, zarówno dla zabudowy usługowej jak i garażowej i gospodarczej.
7) zakaz wznoszenia ogrodzeń z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wielkość działki, minimalna, 0.2000 ha,
2) szerokość frontu działki, minimalna: 80,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°,
4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej przyległej do zachodniej granicy planu, o numerze ewidencji geodezyjnej 50 dr.
2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:
   a) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe /10 zatrudnionych i 2 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) mieszkania funkcyjne –1 miejsce postojowe na 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 przyległej do zachodniej granicy planu, o numerze ewidencji geodezyjnej 50 dr.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,

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

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących,
2) dopuszcza się umieszczenie reklam wyłącznie związanych z prowadzoną działalnością których sumaryczna powierzchnia nie przekracza 2,5 m^2.

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; obszar włączony do terenu **4.U**:

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

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

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

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **5.ZP,ZL**, o powierzchni **3.7976 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 6.

2. Przeznaczenie: **teren zieleni parkowej i leśnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie wydzielonej, według rysunku planu, zieleni leśnej, oznaczonej ewidencyjnie symbolem Ls obowiązuje:
   a) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania,
   b) bezwzględny zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy,
   c) istniejący rów melioracyjny przeznaczony jest do zachowania,
2) na pozostałym terenie, poza wymienionym w punkcie 1) dopuszcza się lokalizację małej architektury, alejek parkowych i oświetlenia:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 10%,
   b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 90%,
3) zakaz wznoszenia ogrodzeń z kamienia, cegły i prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz przeprowadzania wtórnych podziałów.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej, przyległej do zachodniej granicy planu, oznaczonej ewidencyjnie symbolem 50 dr.
2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze dojazdowej przyległej do zachodniej granicy planu, o numerze ewidencji geodezyjnej 50 dr.

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

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
2) należy ustabilizować grunty terenu poeksploatacyjnego, po wybieraniu kruszywa,
3) należy złagodzić i wyprofilować skarpy oraz wszelkiego rodzaju nachylenia zabezpieczając je przed obrywaniem i zsuwaniem, jakie może nastąpić w wyniku erozji powierzchniowej,
4) wszystkie skarpy należy zakrzewić.

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; obszar włączony do terenu **5.ZP,ZL**:

1) planowane działania: zachowanie istniejącej zieleni leśnej oraz uporządkowanie i urządzenie parku na pozostałym terenie,
2) oczekiwane rezultaty: wzbogacenie obszaru miejscowości o urządzony park.

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 gruntów celem ustalenia możliwości i głębokości posadowienia obiektów małej architektury.

Rozdział 2.

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI i SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14. 1. Na terenie o powierzchni **0.0328 ha,** oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **6.KD.Z**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy zbiorczej, o kategorii powiatowej nr 0627 Z**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: pas terenu o szerokości 6,0 m przeznaczony na poszerzenie drogi, o docelowej szerokości pasa drogowego równej 20,0 m, jak na rysunku planu,
2) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: istniejące sieci inżynierii technicznej do zachowania.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową nr 0627 Z do drogi krajowej nr 13.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu nie związanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **6.KD.Z**: część terenu o numerze ewidencyjnym 39/11.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu.
2) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

7. Ustalenia dotyczące obszarów i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

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

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 15. 1. Na terenie o powierzchni **0.1669 ha,** oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **7.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

2. Przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa,
   d) projektowana sieć wodociągowa o średnicy,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy,
   f) projektowania linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym, poprzez drogę dojazdową przyległą do zachodniej granicy planu, oznaczoną ewidencyjnie symbolem 50 dr.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **7.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 39/3,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 39/11.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu,
2) należy wyprofilować skarpy oraz wszelkiego rodzaju nachylenia zabezpieczając przed obrywaniem i zsuwaniem, jakie może nastąpić w wyniku erozji powierzchniowej.

7. Ustalenia dotyczące obszarów i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

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

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania

geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

§ 16. 1. Na terenie o powierzchni **0.1767 ha,** oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **8.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 11.

4. Przeznaczenie: **droga wewnętrzna**.

5. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z placem do zawracania o wymiarach 12,0 m x 12,0 m, jak na rysunku planu,
2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej:
   a) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia,
   b) projektowana kanalizacja deszczowa,
   c) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa,
   d) projektowana sieć wodociągowa,
   e) projektowana kanalizacja sanitarna,
   f) projektowania linia sieci telekomunikacyjnej podziemnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym, poprzez drogę wewnętrzną, o symbolu w planie **7.KDW** i drogę powiatową o symbolu **6.KD.Z**.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2,
2) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: obszary włączone do terenu **8.KDW**:
   a) część terenu o numerze ewidencyjnym 39/3,
   b) część terenu o numerze ewidencyjnym 39/11.

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

7. Ustalenia dotyczące obszarów i infrastruktury technicznej, wymagających przekształceń:

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

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

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

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

10. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1%.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. przed przystąpieniem do inwestycji należy przeprowadzić badania geotechniczne gruntu celem uwzględnienia warunków hydrotechnicznych panujących w jej otoczeniu.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne, pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej R II i R III a i Ps III, o łącznej powierzchni 3.1344 ha, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia …….. Nr …….

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

§ 19. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołbaskowo.

Przewodniczący Rady