Uchwała Nr XXVI/349/05

RADY GMINY KOŁBASKOWO

z dnia z dnia 20 czerwca 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Przylep

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiany: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1757) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r . Nr 80 poz. 717, zm. Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY WSTĘPNE

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr III/35/2002 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 30.12.2002 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Przylep.

2. Granicę planu określa się na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz na wyrysie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Granice planu o przebiegu: na północy - droga powiatowa nr 0623Z, na wschodzie i południu grunty rolne wokół miejscowości Przylep, na zachodzie polna droga gruntowa w Przylepie, wyznaczają obszar o powierzchni łącznej 10,247 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów i rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania terenów i warunków zabudowy na obszarze miejscowości Przylep, stanowiącej dawny zespół dworsko -folwarczny, przekształcany w kierunku osiedla podmiejskiego z dominującą funkcją zabudowy jednorodzinnej i usługami.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000;
2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo;
3) załącznik nr 3 - określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
4) załącznik nr 4 - określenie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§2.1. Definicje pojęć i sformułowania terminów używane w planie, należy rozumieć jako tożsame z pojęciami i sformułowaniami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w przepisach odrębnych, w szczególności - w ustawie prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz.2016, zm. z 2004 r. Dz.U. Nr 6, poz.41, Nr 92, poz.881, Nr 93, poz.888, Nr 96, poz.959) oraz w rozporządzeniu Mi-

nistra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz.690, zm: z 2003 r. Dz.U. Nr 33, poz.270, z 2004 r. Dz.U. Nr 109, poz.1156).

2. Ustalenia zawarte planie nie dotyczą praw nabytych z tytułu decyzji o pozwoleniu na budowę i warunków zgłoszenia robót budowlanych ważnych przed dniem uchwalenia planu.

3. Ilekroć w planie używa się innych pojęć, takich jak:

1) *dach symetryczny* - należy przez to rozumieć dach o symetrycznym układzie połaci dachowych (jednakowy kąt nachylenia połaci) w stosunku do kalenicy lub osi wierzchołka;
2) *gabaryty obiektu (budynku)* - należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego t.j. wymiary rzutu poziomego i wysokość;
3) *ogrodzenie ażurowe* należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów (otworów) wynosi co najmniej 25 procent powierzchni ogrodzenia pomiędzy słupami;
4) *pas zieleni izolacyjnej* - należy przez to rozumieć zwarty zespół zieleni wysokiej i średniej (drzewa, krzewy, żywopłoty) z przynajmniej 50 % udziałem zieleni zimozielonej sytuowany, najlepiej przy granicy działki, w celu izolacji akustycznej i wizualnej;
5) *teren elementarny* - należy przez to rozumieć teren spójny wewnętrznie pod względem zorganizowania, przeznaczenia lub sposobu zagospodarowania, wydzielony linią rozgraniczającą, wyróżniony numerem i symbolem literowym odpowiadającym podstawowej funkcji terenu lub, w przypadku przeznaczenia wielofunkcyjnego, symbolom literowym funkcji współtworzących zagospodarowanie terenu;
6) *wartościowy drzewostan* - należy przez to rozumieć:
   a) chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe,
   b) inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z wymienionych cech: zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków), szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,
   c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm, olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
7) *zabudowa rezydencjalna* - należy przez to rozumieć zabudowę budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi, w otoczeniu bogatego zagospodarowania ogrodowego, bez możliwości lokalizacji usług wbudowanych o charakterze użyteczności publicznej; w obiektach zabudowy rezydencjalnej dopuszcza się działalność związaną z uprawianiem wolnych zawodów;

DZIAŁ II

PRZEPISY OGÓLNE
Zasady rozwiązań planu

§3.1. Na obszarze objętym planem określa się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Szczegółowy zakres przeznaczenia i zasad zagospodarowania ustala się dla poszczególnych terenów elementarnych - rozumianych zgodnie z definicją przytoczoną w przepisach §2, ust.2, pkt.5.

2. Ustala się następujące elementy funkcji tworzących i współtworzących sposoby użytkowania terenu, określone symbolami literowymi:

1) MN - zabudowa mieszkalna jednorodzinna;
2) MW - zabudowa mieszkalna wielorodzinna;
3) U - usługi;
4) U/P - tereny usług, w tym warsztatów i magazynów;
5) ZP - tereny zieleni urządzonej;
6) US -tereny sportu i rekreacji;
7) R - tereny rolnicze z zakazem zabudowy;
8) KD - tereny obsługi komunikacyjnej wg klas: L- droga publiczna lokalna; D - droga publiczna dojazdowa; W - droga wewnętrzna;
9) E; KPS - tereny lokalizacji urządzeń obsługi inżynieryjnej: E - stacja transformatorowa; KPS - przepompownia ścieków sanitarnych.

3. Na całym obszarze ustanawia się zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów handlowych lub lokali wbudowanych w obiekty o innych funkcjach o powierzchni sprzedażnej powyżej 150 m^2.

§4.1. Na całym obszarze objętym planem określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o walorach kulturowych, w szczególności dawnego zespołu dworsko-folwarcznego.

2. Na całym obszarze ustanawia się zakaz:
1) lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych;
2) lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
3) lokalizacji elektrowni wiatrowych;
4) umieszczania instalacji i urządzeń technicznych, w tym anten satelitarnych na frontowych elewacjach budynków od strony dróg publicznych;
5) umieszczania blach fałdowych na frontowych elewacjach budynków od strony dróg publicznych.

3. Wyznaczone w planie obowiązujące linie zabudowy dotyczą lokalizacji obiektów stanowiących podstawowe zagospodarowanie działki np. budynków mieszkalnych na terenach o funkcji mieszkalnej. Lokalizacja pozostałych obiektów, które towarzyszą zabudowie podstawowej takich jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, podlega ograniczeniom z tytułu przepisów budowlanych z zastrzeżeniem, że obowiązujące linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla tych obiektów.

4. Osłony śmietnikowe, a także naziemne urządzenia inżynieryjne związane z zagospodarowaniem terenu takie jak szafki elektroenergetyczne czy telekomunikacyjne należy umieszczać jako elementy wbudowane w ogrodzenia.

§5.1. Na całym obszarze objętym planem określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Dopuszcza się wyłącznie takie sposoby zagospodarowania terenu, które są związane z powszechnym korzystaniem ze środowiska w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z dnia 20 czerwca 2001 r., Nr.62, poz.627, zm: Dz.U. z 2002 r, Nr 115. poz, 1229; Nr 74, poz.676; Nr 113, poz.984; Nr 143, poz.1196; MP z 2003 r. Nr 49, poz.715; Dz.U. z 2003r. Nr 46, poz. 392; Nr 175, poz. 1693; Nr 190, poz. 1865; z 2004r. Nr 91, poz. 875; Nr 49, poz. 464). W szczególności zakazuje się lokalizacji inwestycji i realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a tym samym wymagających lub mogących wymagać opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

3. Na całym obszarze ustanawia się zakaz:
1) likwidacji rowów, kanałów odwadniających i układów drenarskich. W wypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożli-

wiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu;
2) wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych;
3) lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne.

4. Przy zmianie zagospodarowania terenu zadrzewionego należy wykonać szczegółową inwentaryzację zieleni wysokiej w powiązaniu z wartościowaniem.

5. Przy wartościowaniu zasobu zieleni należy korzystać ze stosowanych przez służby ochrony środowiska norm określających opłaty za usuwanie drzew i krzewów.

6. Na etapie projektów budowlanych należy wykonać szczegółowe badania geologiczno – inżynierskie w zakresie niezbędnym do realizacji projektowanych form zainwestowania.

§6.1. Na obszarze objętym planem określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej obejmującą teren 9-MN,U/P. Teren objęty strefą powinien stanowić całość funkcjonalno-przestrzenną zgodnie z pierwotnym założeniem historycznym zespołu dworsko-folwarcznego, w którego skład wchodziły: dwór z parkiem dworskim, dziedziniec folwarczny i zabudowania gospodarcze (budynek inwentarski i kuźnia).

§7.1. Na obszarze objętym planem określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Na całym obszarze ustanawia się zakaz prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i innych ogrodzeń monolitycznych od strony dróg publicznych.

3. Na całym obszarze ustanawia się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

§8.1. Na obszarze objętym planem określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wyszczególnia się tereny i obiekty objęte ochroną zabytków z tytułu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
1) obszar parku dworskiego - wpisany jest do rejestru zabytków (nr rej. 1135), oznaczony na rysunku planu jako wydzielenie MN;
2) dwór neoklasycystyczny - kwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków; do czasu wpisu dwór utrzymuje się w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu jako obiekt znajdujący się na obszarze wydzielenia MN;
3) budynek inwentarski - w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu jako obiekt znajdujący się na obszarze wydzielenia U/P.

3. W oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo oraz wykonane do planu opracowanie ekofizjograficzne nie ustanawia się stref ochrony dla występujących na obszarze form przyrody.

4. Sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ustawowej ochronie zabytków określa się w ustaleniach dla właściwego terenu elementarnego.

§9.1. Na obszarze objętym planem określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. Na całym obszarze ustanawia się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi obsługującej - gminnej lub wewnętrznej.

3. Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości odnośnie powierzchni, szerokości frontów działek i kątów pochylenia linii podziałowych w stosunku do dróg obsługujących określa się w ustaleniach dla poszczególnych terenów elementarnych.

§10.1. Na obszarze objętym planem ustala się zasady szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym ustanawia się zakaz zmiany rzeźby terenu, o ile nie wynika ona z potrzeb posadawiania obiektów budowlanych, a także zakaz zanieczyszczanie krajobrazu np. poprzez nieestetyczne ogrodzenia, składowanie na wolnym powietrzu lub w obiektach otwartych materiałów i produktów pobudowlanych i związanych z ewentualną działalnością usługową itp.

2. Na całym obszarze ustanawia się limity wysokości zabudowy dla nowych budynków (zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem lub dwukondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe) z uwagi na uwarunkowania kulturowe i dominantę przestrzenną zespołu dworsko-folwarcznego.

3. Wyróżnia się tereny, na których ustanawia się zakaz zabudowy:
1) zespół zieleni krajobrazowej ze zbiornikiem wodnym, stanowiący teren 17-ZP - ze względu na warunki hydrologiczno-geologiczne, powstałe wtórnie walory krajobrazowe i zasoby środowiska przyrodniczego;
2) zespół działek rolnych stanowiący teren 13-R.

4. Na każdej działce budowlanej, na której dopuszcza się funkcję mieszkalną jednorodzinną można zlokalizować tylko jeden budynek z taką funkcją, zgodnie z zasadami określonymi przez plan.

§11.1. Na obszarze objętym planem określa się zasady modernizacji, rozbudowy, budowy i użytkowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym warunki powiązań z układem zewnętrznym.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru należy realizować poprzez następujące elementy układu komunikacyjnego:
1) istniejąca droga gminna klasy D o symbolu18-KD.D wraz z drogami wewnętrznymi typu sięgacie: 19-KDW, 20-KDW, 21-KDW, połączona z drogą powiatową klasy Z nr 0623Z, obsługująca wschodnią i południową część obszaru t.j. historyczną zabudowę mieszkalną i zespół folwarczny;
2) projektowana (wydzielona geodezyjnie) droga gminna klasy L o symbolu 23-KD.L wraz z wewnętrzną drogą typu sięgacz 22-KDW, połączona z drogą powiatową klasy Z nr 0623Z, obsługująca projektowaną zabudowę mieszkalną i usługową w części zachodniej i południowej obszaru.

3. Na całym obszarze ustanawia się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej klasy Z o numerze 0623Z, stanowiącej północną granicę planu.

4. Systemy infrastruktury technicznej należy realizować z uwzględnieniem następujących zasad:
1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o przewody sieci inżynieryjnych uzbrojenia terenu w istniejących i projektowanych drogach. Urządzenia inżynieryjne związane z sieciami należy lokować na wydzielonych działkach. Przy prowadzeniu przewodów poza pasami działek drogowych ustala się służebności gruntowe, określone w ustaleniach dla terenów elementarnych;
2) nowe i modernizowane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne za wyjątkiem sieci energetycznych, o których mowa w ustaleniach dla terenów elementarnych.

5. Zasady funkcjonowania system wodociągowego:

1) zaopatrzenie w wodę należy realizować z istniejącego wodociągu grupowego Ostoja 100 mm – Przylep. Wodociąg zasilany jest z ujęcia wody w Ostoi; Pozostawia się istniejący wodociąg o średnicy 100 mm z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
2) system wodociągowy należy realizować się w sposób zapewniający funkcjonowanie publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
3) system wodociągowy należy realizować w sposób zapewniający wymagania zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

6. Zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:

1) odprowadzanie ścieków sanitarnych odbywa się poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno–tłoczną o średnicy 0,10 – 0,20 m do istniejącego rurociągu tłocznego ścieków o średnicy 225 mm w drodze powiatowej klasy Z i dalej do istniejącej grupowej oczyszczalni ścieków w Przecławiu. Pozostawia się istniejącą kanalizację sanitarną o średnicy 0,20 – 0,25 m z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
2) odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na teren w granicach działki odbywa się do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, natomiast z dróg i parkingów do studni chłonnych z niezbędnymi na odpływie urządzeniami oczyszczającymi.

7. Zasady zaopatrzenia w gaz i ciepło:

1) zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia o średnicy 90 – 110 mm zasilaną z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 180 mm w drodze powiatowej klasy Z;
2) rozprowadzenie gazu na obszarze objętym planem poprzez sieć średniego ciśnienia z redukcją ciśnienia w indywidualnych punktach redukcyjnych;
3) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym;
4) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy cieplne itp. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła.

8. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie obszaru w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii 15 kV zlokalizowanej w obszarze i poza obszarem planu, doprowadzonej do istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV (E-25 w sąsiedztwie terenu 8-U/P), linii kablowej zlokalizowanej w drodze 23-KD.L, doprowadzonej do istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie sąsiadującym z w.w. drogą (objętym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą VII/114/03) oraz trafostacji projektowanej E-26 (na terenie działki 7/9); w obszarze objętym planem projektuje się zasilanie linią kablową 0,4 kV;
2) obsługa stacji transformatorowych 15/0,4 kV - istniejących i projektowanej - odbywa się z istniejących dróg t.j. 23-KD.L i 27-KDW;
3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV biegnąca poprzez tereny użytkowania rolniczego - do zachowania;
4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV wraz ze strefą oddziaływania, biegnąca poprzez tereny użytkowania rolniczego na zachód od obszaru objętego planem - do zachowania.

9. Zasady rozwiązań telekomunikacyjnych:

1) obsługa telekomunikacyjna odbywa się z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną m. Szczecina;
2) zakazuje się lokalizacji naziemnych elementów stacji telefonii komórkowej oraz wolno stojących masztów antenowych.

10. Zasady usuwania i unieszkodliwiania odpadów:

1) przewiduje się wstępne segregowanie odpadów w miejscu ich powstania i czasowe gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek a następnie wywożone na gminne składowisko odpadów w Smolęcinie gm. Kolbaskowo;
2) sposób gromadzenia odpadów powinien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów kubaturowych. Zakaz nie dotyczy obiektów związanych z organizacją placów budowy. Dopuszcza się użytkowanie tymczasowe w obiektach istniejących, określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych 8-U/P; 9-MN,U/P; 10-U/P, MN.

§13. Na obszarze objętym planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takiej problematyki;

§14. Zakres ustaleń dla poszczególnych terenów elementarnych dostosowuje się do podmiotu ustaleń na danym terenie jako uzupełniający pakiet nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, określonych w niniejszym dziale.

DZIAŁ III

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
Ustalenia dla terenów elementarnych

§15.1. Teren **1-US** o powierzchni 0,146 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - gminny plac zabaw. Dopuszcza się lokalizację osiedlowej świetlicy gminnej.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć zieleń urządzoną z obiektami małej architektury, urządzeniami i placami zabawowymi oraz stanowiskami parkingowymi dla rowerów; dopuszcza się lokalizację pojedynczego obiektu budowlanego z przeznaczeniem na świetlicę;
2) teren powinien być wygrodzony;
3) urządzenia zabawowe należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granic pasów drogowych;
4) w zagospodarowaniu placu zielenią obowiązują nasadzenia drzew różnogatunkowych; przy granicach z zabudową mieszkaniową i drogą powiatową obowiązują nasadzenia zieleni szpalerowej izolacyjnej;
5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 80%. Nawierzchnie placów do gier i zabaw oraz ścieżek należy utwardzać grysem kamiennym, żwirem lub korą; dopuszcza się nawierzchnie z betonu lub tworzyw sztucznych na powierzchni nie większej niż 5% powierzchni terenu;
6) od strony drogi powiatowej klasy Z maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,7 m. Od strony drogi gminnej 18-KD.D i drogi wewnętrznej dojazdowej 19-KDW - maksymalna wysokość ogrodzenia -1,5 m;
7) od strony dróg ogrodzenia ażurowe;
8) sytuowanie obiektu kubaturowego wymaga szczególnego przebadania i uwzględnienia warunków gruntowo-wodnych w strefie naturalnego obniżenia terenu i wyrównania poziomu terenu gruntem nasypowym;
9) przy lokalizacji obiektu kubaturowego dopuszcza się zabudowę jednokondygnacyjną z wysokim dwu- lub wielospadowym dachem symetrycznym. Pochylenie połaci dachowych:

minimalne - 25 stopni, maksymalne - 45 stopni. Dopuszcza się pokrycia dachowe - gont, dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne, papa dachówkopodobna, a w wystroju elewacji drewno, tynk, cegłę lub okładziny ceramiczne oraz kamień;
10) od strony drogi wewnętrznej 19-KDW nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,5 m od granicy działki;
11) od strony drogi powiatowej klasy Z nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni;
12) maksymalna wysokość zabudowy - 7,0 m;
13) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 10%.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) wejście i dojazd na plac zabaw od strony drogi wewnętrznej 19-KDW;
2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drogach 18-KD.D i 19-KDW;
3) fragment terenu, określony na rysunku planu znajduje się w strefie oddziaływania napowietrznej elektroenergetycznej linii 220 kV przewidzianej do zachowania.

§16.1. Teren **2-MN,U** o powierzchni 0,701 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*:
1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem obiektu szeregowego do 4 segmentów mieszkalnych na działce przyległej do drogi 18-KD.D;
2) na działce przyległej do drogi powiatowej i terenów rolnych (z występującą strefą uciążliwości od linii 220 kV) - dopuszcza się zagospodarowanie mieszkalno-usługowe z uwzględnieniem uwarunkowań określonych w ust.3, pkt.2.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) od strony drogi wewnętrznej 18-KD.D ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 5,5 m od granicy działki;
2) dla celów lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; dopuszcza się lokalizację pozostałych obiektów budowlanych poza wskazaną linią zgodnie z przepisami polskich norm dotyczących elektroenergetycznych linii napowietrznych, lecz nie bliżej niż 20,0 m od linii rozgraniczającej pas drogi powiatowej klasy Z;
3) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu. Dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem;
4) dachy dwu- i wielospadowe symetryczne. Pochylenie połaci dachowych: minimalne - 25 stopni, maksymalne i zalecane - 45 stopni;
5) przy doświetlaniu poddaszy należy stosować głównie okna połaciowe. Dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 15%;
6) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
7) w wystroju elewacji dopuszcza się tynki, cegłę lub okładziny ceramiczne, drewno i kamień;
8) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od linii zabudowy frontowej nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
9) sytuowanie obiektów budowlanych wymaga szczególnego przebadania i uwzględnienia warunków gruntowo-wodnych w strefie naturalnego obniżenia terenu w jego północnej części i wyrównania poziomu terenu gruntem nasypowym;

10) od strony drogi powiatowej klasy Z maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,7 m, od strony drogi gminnej 18-KD.D i drogi wewnętrznej dojazdowej 19-KDW -1,2 m;
11) od strony dróg ogrodzenia ażurowe;
12) od strony drogi powiatowej klasy Z i terenów rolnych obowiązują nasadzenia żywopłotów wzdłuż ogrodzeń;
13) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej - 20%, a w przypadku działki z dopuszczoną zabudową szeregową - 35%;
14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70%, a w przypadku działki z dopuszczoną zabudową szeregową - 50%.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości*
1) kąty pochylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 19-KDW - 90 stopni z tolerancją do 3 stopni w obie strony. Przy narożnikach drogi dojazdowej dopuszcza się kąt rozwarty 135 stopni z tolerancją do 3 stopni w obie strony;
2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2;
3) zasady podziału terenu zostały przedstawione na rysunku planu.

5. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) obsługa komunikacyjna z wewnętrznej drogi dojazdowej 19-KDW. Dla działki przyległej do drogi gminnej 18-KD.D dopuszcza się obsługę z tej drogi;
2) na każdej działce należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drogach 18-KD.D i 19-KDW;
4) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia 220 kV ze strefą oddziaływania, pokazane na rysunku planu – do zachowania;
5) istniejący rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych o średnicy 100 mm do likwidacji.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 %.

§17.1. Teren **3-MW** o powierzchni 0,223 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) od strony drogi gminnej 18-KD.D i wewnętrznej 19-KDW ustala się obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
2) przy lokalizacji nowych obiektów lub przebudowie istniejących dopuszcza się:
   a) dla budynków mieszkalnych zabudowę dwukondygnacyjną, w tym kondygnację w poddaszu, dla pozostałych obiektów zabudowę jednokondygnacyjną z wysokim dachem,
   b) dachy dwuspadowe symetryczne; pochylenie połaci dachowych: minimalne - 25 stopni, maksymalne - 45 stopni;
3) przy doświetlaniu poddaszy dopuszcza się wyłącznie okna połaciowe;
4) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
5) w wystroju elewacji dopuszcza się tynki, cegłę lub okładziny ceramiczne, drewno i kamień;
6) garaże należy lokalizować w tylnej części działki;
7) od strony drogi gminnej 18-KD.D i wewnętrznej 20-KDW maksymalna wysokość ogrodzenia -1,2 m. Ogrodzenie należy realizować jako ażurowe;
8) maksymalna wysokość zabudowy: w przypadku przekształceń budynku istniejącego - 10,0 m, dla nowej zabudowy - 8,5 m;

9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%;
10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
11) w przypadku modernizacji i rewaloryzacii istniejącego zagospodarowania lub przebudowy obiektów obowiązuje następujący zakres przekształceń:
   a) przy zmianie wystroju budynku mieszkalnego o numerze adresowym 1 - przebudowa dachu płaskiego na podwyższony dwuspadowy z naczółkami wraz z obniżeniem wysokości ścian frontowych i gzymsu okapowego co najmniej do wysokości nadproży okiennych,
   b) likwidacja zabudowy gospodarczej pokazanej na rysunku planu we frontowej części działki i lokalizacja nowego budynku mieszkalnego.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości*
1) dopuszcza się podział terenu na 2 parcele o zbliżonych powierzchniach;
2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2;
3) przy podziale kąt pochylenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę gminną18-KD.D - 90 stopni tolerancją do 3 stopni w obie strony.

5. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej 18-KD.D i wewnętrznej 20-KDW;
2) na działce należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych (w tym garażowe) na 1 mieszkanie;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drogach 18-KD.D i 20-KDW.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§18.1. Teren **4-MN** o powierzchni 0,279 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*:
1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza do zachowania;
2) zakaz lokalizacji usług wbudowanych.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) od strony drogi wewnętrznej 20-KDW ustala się obowiązującą linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
2) należy utrzymać gabaryty wysokościowe, formę dachu i zasady symetrii w kompozycji elewacji istniejących bliźniaczych budynków mieszkalnych. Dopuszczalny zakres przekształceń to:
   a) dodatkowe doświetlanie poddasza poprzez okna połaciowe,
   b) jednoczesna rozbudowa parteru (na cele mieszkalne) w sąsiadujących segmentach bliźniaczych od strony elewacji tylnych pod warunkiem zachowania symetrii układu elewacji; użytkowe wykorzystanie dachów jako tarasów; szerokość rozbudowywanych części nie większa niż w części frontowej, maksymalna głębokość 3m,
   c) jednoczesna rozbudowa parterów (na cele garażowe) sąsiadujących budynków w częściach frontowych działek pod warunkiem zachowania symetrii układu elewacji frontowych; użytkowe wykorzystanie dachów jako tarasów;
3) przy lokalizacji nowych obiektów (garaż, budynek gospodarczy) obowiązuje:
   a) zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem o wysokości do 5,5 m,
   b) dachy dwuspadowe symetryczne o pochyleniu połaci dachowych 45 stopni tolerancją do 3 stopni w obie strony;
4) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
5) w wystroju elewacji dopuszcza się tynki, cegłę lub okładziny ceramiczne, drewno i kamień;

6) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15,0 m od linii zabudowy frontowej nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
7) od strony otwartych terenów rolnych maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,7 m. Od strony drogi wewnętrznej dojazdowej 20-KDW wysokość ogrodzenia - do 1,2 m;
8) od strony dróg ogrodzenia ażurowe;
9) od strony otwartych terenów rolnych obowiązuje likwidacja lub estetyzacja zabudowy gospodarczej i nasadzenia żywopłotów wzdłuż ogrodzeń;
10) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m;
11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - 70%.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz wtórnych podziałów.

5. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) obsługa komunikacyjna z wewnętrznej drogi dojazdowej 20-KDW;
2) na każdej działce należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drogach 18-KD.D i 20-KDW.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§19.1. Teren **5-MN** o powierzchni 0,157 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*:
1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym;
2) zakaz lokalizacji usług wbudowanych.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) od strony drogi gminnej 18-KD.D i drogi wewnętrznej 20-KDW ustala się obowiązującą linię - zgodnie z rysunkiem planu;
2) przy lokalizacji nowego obiektu obowiązuje:
   a) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu, pozostała zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem,
   b) dach dwuspadowy symetryczny; pochylenie połaci dachowych - 45 stopni tolerancją do 3 stopni w obie strony;
3) przy doświetlaniu poddasza dopuszcza się wyłącznie okna połaciowe;
4) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
5) w wystroju zewnętrznym elewacji dopuszcza się tynki, cegłę lub okładziny ceramiczne, drewno i kamień;
6) garaże należy lokalizować w tylnej części działki - od strony drogi 20-KDW, z wjazdami usytuowanymi nie głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
7) od strony drogi gminnej 18-KD.D i wewnętrznej 20-KDW maksymalna wysokość ogrodzenia -1,2 m;
8) ogrodzenie należy realizować jako ażurowe;
9) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m;
10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%;;
11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - 25%;
12) w przypadku modernizacji lub przebudowy bryły budynku mieszkalnego o numerze adresowym 5, obowiązuje nadbudowa dwuspadowego dachu symetrycznego nad częścią parteru.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*

1) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej 18-KD.D i wewnętrznej 20-KDW;
2) na działce należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych (w tym garażowe) na 1 mieszkanie;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drogach 18-KD.D i 20-KDW.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§20.1. Teren **6-MN** o powierzchni 0,515 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu. Dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna z wysokimi dachami;
2) dachy dwuspadowe symetryczne z dopuszczeniem naczółków i lukarn dachowych o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 5%; kąty pochylenia połaci głównych dla wszystkich budynków jednakowe z tolerancją w granicach 42-45 stopni; w budynku mieszkalnym na działce przy drodze 18-K.D.D - układ kalenicy równoległy do drogi;
3) zabudowę terenu wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-1, należy realizować jako zespół podobnych obiektów w zakresie gabarytów zabudowy, kształtu dachów i rodzaju pokryć dachowych;
4) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
5) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
6) w wystroju elewacji dopuszcza się tynki, cegłę lub okładziny ceramiczne, drewno i kamień;
7) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15,0 m od linii zabudowy frontowej nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
8) od strony drogi gminnej 18-KD.D maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,2 m;
9) od strony drogi i terenów otwartych ogrodzenie ażurowe;
10) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m;
11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - 70%;
13) należy utrzymać wysokie walory estetyczne i użytkowe zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącego bezpośrednie sąsiedztwo dawnego założenia folwarcznego (zabytkowy obiekt dworu i parku, podwórze folwarczne oraz dawny budynek inwentarski).

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości*.

1) na terenie, oznakowanym na rysunku planu symbolem MN-1, dopuszcza się podział na maksymalnie trzy parcele; linie podziałowe wyznacza się na osi północ-południe zgodnie z rysunkiem planu;
2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2;
3) w przypadku podziału terenu MN-1 - przy południowej granicy terenu należy wydzielić drogę dojazdową wewnętrzną o minimalnej szerokości pasa drogowego 8,0 m do obsługi powstałych działek;

5. *Ustalenia dotyczące zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*

1) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej 18-KD.D, a terenu MN-1 z drogi wewnętrznej 27-KDW;
2) na każdej działce należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drodze 18-KD.D. i 27-KDW;
4) istniejące sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej do przebudowy.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 %.

§21.1. Teren **7-MN** o powierzchni 0,197 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*:

1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza do zachowania.
2) zakaz lokalizacji usług wbudowanych.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) od strony drogi wewnętrznej 20-KDW ustala się obowiązującą linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
2) należy utrzymać gabaryty wysokościowe, formę dachu i zasady symetrii w kompozycji elewacji istniejących budynków mieszkalnych;
3) dopuszczalny zakres przekształceń budynków mieszkalnych to dodatkowe doświetlanie poddasza poprzez okna połaciowe oraz użytkowe wykorzystanie dachu jako tarasu przy dobudowanej części parteru w budynku o numerze adresowym 4;
4) przy lokalizacji nowych obiektów lub przebudowie istniejących (garaż, budynek gospodarczy) obowiązuje:
   a) zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem,
   b) dachy dwuspadowe symetryczne o pochyleniu połaci dachowych - 45 stopni tolerancją do 3 stopni w obie strony;
5) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
6) w wystroju elewacji dopuszcza się tynki, cegłę lub okładziny ceramiczne, drewno i kamień;
7) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15,0 m od linii zabudowy frontowej nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
8) od strony otwartych terenów rolnych maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,7 m. Od strony drogi wewnętrznej dojazdowej 20-KDW wysokość ogrodzenia - do 1,2 m;
9) od strony dróg ogrodzenia ażurowe;
10) od strony otwartych terenów rolnych nasadzenia żywopłotów wzdłuż ogrodzeń;
11) maksymalna wysokość zabudowy dla nowych obiektów - 5,5 m;
12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - 70%.

3. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* **-** zakaz wtórnych podziałów.

4. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*

1) obsługa komunikacyjna z wewnętrznej drogi dojazdowej 20-KDW;
2) na każdej działce należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie

ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drogach 18-KD.D i 20-KDW;

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§22.1. Teren **8-U/P** o powierzchni 0,577 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*: usługi użyteczności publicznej, w tym związane z turystyką; magazyny i warsztaty związane z działalnością rzemieślniczą.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) należy utrzymać gabaryty i formę zabudowy istniejącego budynku inwentarskiego;
2) zakaz budowy nowych obiektów budowlanych;
3) w wystroju zewnętrznym elewacji istniejącego budynku gospodarczego dopuszcza się tynki, cegłę lub okładziny ceramiczne, w zagospodarowaniu terenu ponadto drewno i kamień;
4) należy utrzymać wysokie walory estetyczne i użytkowe zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącego bezpośrednie sąsiedztwo dawnego założenia folwarcznego (zabytkowy obiekt dworu i parku, podwórze folwarczne oraz dawny budynek inwentarski);
5) od strony otwartych terenów rolnych należy utrzymać ogrodzenia ażurowe;
6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - 70%.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 27-KDW;
2) w przypadku działalności wymagającej obsługi transportowej w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć nieutwardzoną nawierzchnię parkingową dla samochodów;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drogach 18-KD.D i 27-KDW;
4) istniejąca sieć wodociągowa o średnicy 100 mm do zachowania;
5) istniejące sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej do przebudowy;
6) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia 15 kV do zachowania.

6. *Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego użytkowania terenu*
1) w istniejącym obiekcie inwentarskim dopuszcza się użytkowanie związane z rolnictwem, w tym hodowlą drobiu, ptactwa czy zwierząt unikatowych i agroturystyką;
2) dopuszcza się obecną wysokość ogrodzenia wynikającą z wymogów prowadzonej działalności rolniczej;
3) zagospodarowanie tymczasowe dopuszcza się na okres do 7 lat.

7. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0%.

§23.1. Teren **9- MN,U/P** o powierzchni 1,264 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*: zespół pofolwarczny z funkcją mieszkalną i usługową, rozmieszczonymi w sposób następujący:
1) na terenie wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN - obiekt zabytkowego dworu - zabudowa mieszkaniowa rezydencjalna w otoczeniu parku podworskiego;
2) na terenie wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P - w obiektach dawnej zabudowy inwentarskiej dopuszcza się:
   a) usługi użyteczności publicznej, w tym związane z turystyką,

b) magazyny i warsztaty związane z działalnością usługową i rzemieślniczą.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) ustanawia się strefę B ochrony konserwatorskiej dla całego terenu stanowiącego zespół dworsko-folwarczny, w tym dla obiektów objętych ochroną ustawową t.j.:
   a) obszaru parku dworskiego - wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 1135),
   b) dworu neoklasycystycznego - kwalifikowanego do wpisu do rejestru zabytków; do czasu wpisu budynek dworu pozostaje w gminnej ewidencji zabytków,
   c) obiektu budynku inwentarskiego - w gminnej ewidencji zabytków;
2) w odniesieniu do obiektów objętych ochroną ustawową wszelkie prace budowlane wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
3) ochronę konserwatorską należy realizować poprzez zachowanie, konserwację i rewaloryzację zabudowy o utrzymanych walorach zabytkowych. W realizacji ochrony obowiązuje:
   a) utrzymanie podstawowych elementów kompozycji przestrzennej założenia dworsko - folwarcznego (główne osie kompozycyjne, sposób usytuowania i główne wejścia do budynków, kształt podwórza gospodarczego, układ parku),
   b) utrzymanie formy zabudowy dworu (układ rzutu poziomego i bryły budynku z pseudoryzalitem frontowym zwieńczonym wystawką dachową, dwuspadowym dachem z lukarnami, frontowymi i tylnimi schodami zewnętrznymi oraz przybudówką) i kompozycji architektonicznej (siedmioosiowy układ elewacji frontowej ze sposobem rozmieszczenia i proporcjami otworów okiennych i drzwiowego, układem gzymsów, opasek okiennych i boniowaniem),
   c) utrzymanie formy zabudowy budynku inwentarskiego znajdującego się w ewidencji gminnej (układ rzutu poziomego i bryły budynku zwieńczonego dwuspadowym dachem krytym papą) i kompozycji architektonicznej (rozmieszczenie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, układ i detal gzymsu międzyokiennego i podokapowego, rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej, ściany elewacyjne z cegły),
   d) utrzymanie wystroju elewacji dworu i pozostałych obiektów zespołu w oparciu o materiały związane z tradycyjnymi technikami budowlanymi, takie jak: tynk i masy sztukatorskie, cegła, drewno, kamień, a w pokryciach dachowych - dachówka ceramiczna lub papa w przypadku budynków gospodarczych,
   e) utrzymanie założenia kompozycyjnego parku dworskiego o charakterze romantycznym, z polaną przed południową elewacją dworu i wartościowym drzewostanem, w tym zróżnicowanymi gatunkami drzew liściastych (dęby, kasztanowce, lipy i klony) oraz krzewów cisa i żywotnika o charakterze pomnikowym;
4) na terenie parku dworskiego obowiązuje uzupełnianie wypadów nasadzeniami według pierwotnego składu gatunkowego;
5) na terenie parku dworskiego dopuszcza się nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej i wschodniej części ogrodu;
6) należy poprawić estetykę muru betonowo-kamiennego w części południowo-zachodniej. Pozostałe odcinki ogrodzeń powinny pozostać ażurowe. Od strony terenów otwartych (pola uprawne) wymiana ogrodzenia z siatki metalowej na bardziej trwałe i estetyczne - z prętów metalowych lub kute;
7) należy przywrócić brukowaną nawierzchnię w podwórzu folwarcznym, w szczególności przy dojściach do budynków gospodarczych. W części centralnej podwórza dopuszcza się utrzymanie nawierzchni trawiastej lub gruntowej, utwardzonej żwirem, grysem lub tłuczniem.
8) należy zlikwidować nawierzchnię asfaltową przed budynkiem dworu, na obszarze objętym dawnym parkiem dworskim;
9) należy przeprowadzić rewaloryzację parterowego budynku gospodarczego w zachodniej części terenu (w sąsiedztwie zabytkowego budynku inwentarskiego) w stylistyce nawiązującej do XIX-wiecznych obiektów inwentarskich. Rewaloryzacja powinna polegać na:
   a) uformowaniu bryły budynku w zakresie wysokości i kształtu dachu jak w budynku zabytkowym,
   b) zastosowaniu w wystroju zewnętrznym materiałów związanych z tradycyjnymi technikami budowlanymi: tynk i masy sztukatorskie, cegła drewno, kamień, a w pokryciu dacho-

wym - papa.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*

1) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej 18-KD.D;
2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drogach 18-KD.D i 22-KDW.

6. *Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego użytkowania terenu*

1) na terenie oznaczonym w planie symbolem U/P, w obiektach dawnej zabudowy inwentarskiej, dopuszcza się użytkowanie związane z rolnictwem, w tym agroturystyką;
2) zagospodarowanie tymczasowe dopuszcza się na okres do 7 lat.

7. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§24.1. Teren **10-U/P,MN** o powierzchni 0,696 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*:

1) działalność usługowo-rzemieślnicza, w tym magazyny i warsztaty związane z usługami i rzemiosłem. Wymieniony sposób użytkowania dopuszcza się w istniejących obiektach gospodarczych, na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P;
2) funkcja uzupełniająca: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu. Dla pozostałych obiektów obowiązuje zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem;
2) dachy dwuspadowe symetryczne; minimalny kąt pochylenia połaci 25 stopni, maksymalny - 45 stopni; układ kalenic równoległy do dróg;
3) przy doświetlaniu poddasza należy stosować głównie okna połaciowe. Dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 15%;
4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - od strony drogi wewnętrznej 22-KDW w odległości 7,5 m od granicy działki, od strony drogi gminnej 23-KD.L - w odległości 10 m od granicy działki;
5) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
6) w wystroju elewacji dopuszcza się tynki, cegłę lub okładziny ceramiczne, drewno i kamień;
7) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15,0 m od linii zabudowy frontowej nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
8) dopuszcza się likwidację lub przekształcenia zdekapitalizowanych, porolniczych obiektów gospodarczych, w tym pokazanego na rysunku planu;
9) od strony dróg maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,5 m;
10) od strony dróg ogrodzenia ażurowe;
11) od strony terenów rolnych - wzdłuż ogrodzeń - nasadzenia szpaleru zieleni wysokiej lub żywopłotu;
12) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m;
13) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - 70%;
15) przy granicach działek budowlanych z usługami lub rzemiosłem obowiązuje pas zieleni

izolacyjnej o szerokości co najmniej 1,0 m.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości*

1) dopuszcza się podział wtórny istniejących działek uwarunkowany scaleniem;
2) przy ponownym podziale kąty pochylenia granic działek w stosunku do osi dróg - 90 stopni tolerancją do 3 stopni w obie strony;
3) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2;
4) przy ponownym podziale po scaleniu gruntów minimalna szerokość frontów - 20 m;
5) zagospodarowanie i wygrodzenie działek należy dostosować do potrzeb obsługi związanej z gospodarką odpadami.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*

1) obsługa komunikacyjna z wewnętrznej drogi dojazdowej 22-KDW i drogi gminnej 23-KD.L;
2) na każdej działce należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drogach 22-KDW, 23-KD.L.

6. *Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego użytkowania terenu*

1) na terenie oznaczonym w planie symbolem U/P, w obiektach dawnej zabudowy inwentarskiej, dopuszcza się użytkowanie związane z rolnictwem, w tym hodowlę drobiu i ptactwa;
2) zagospodarowanie tymczasowe dopuszcza się na okres do 7 lat.

7. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 %.

§25.1. Teren **11-U,MN** o powierzchnia 0,368 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*:

1) działalność usługowo-rzemieślnicza w zakresie obsługi ludności;
2) funkcja uzupełniająca: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu. Dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem;
2) dachy dwu- i wielospadowe symetryczne; minimalny kąt pochylenia połaci 25 stopni, maksymalny, zalecany - 45 stopni tolerancją do 3 stopni w obie strony;
3) przy doświetlaniu poddasza należy stosować głównie okna połaciowe. Dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 15%;
4) od strony drogi wewnętrznej 22-KDW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 7,5 m od granicy działki. Od strony drogi gminnej 23-KD.L ustala się obowiązującą linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
5) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
6) w wystroju elewacji dopuszcza się tynki, cegłę lub okładziny ceramiczne, drewno i kamień;
7) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od linii zabudowy frontowej nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
8) likwidacja lub przekształcenie istniejącego obiektu gospodarczego o cechach zabudowy tymczasowej na działce 7/42 - pokazanego na rysunku planu;
9) od strony drogi gminnej 23-KD.L i drogi wewnętrznej 22-KDW maksymalna wysokość

ogrodzenia - 1,5 m;
10) od strony dróg ogrodzenia ażurowe;
11) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m;
12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - 70%;
14) przy granicach działek budowlanych z usługami lub rzemiosłem obowiązuje pas zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 1,0 m;
15) zagospodarowanie i wygrodzenie działek należy dostosować do potrzeb obsługi związanej z gospodarką odpadami.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz wtórnych podziałów.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) obsługa komunikacyjna z wewnętrznej drogi dojazdowej 22-KDW i drogi gminnej 23-KD.L;
2) na każdej działce należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drogach 22-KDW, 23-KD.L.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 %.

§26.1. Teren **12-MN** o powierzchni 1,187 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - rezydencjalna.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu. Dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem;
2) dachy dwu- i wielospadowe symetryczne; pochylenie połaci dachowych: minimalne - 25 stopni, maksymalne i zalecane - 45 stopni;
3) przy doświetlaniu poddasza należy stosować okna połaciowe. Dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 15%;
4) od strony drogi gminnej 23-KD.L ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 9,0 m od granicy działki;
5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 9,0 m od granicy działek 7/37 i 7/38 oraz od strony terenu 17-ZP - zgodnie z rysunkiem planu;
6) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
7) w wystroju elewacji dopuszcza się tynki, cegłę lub okładziny ceramiczne, drewno i kamień;
8) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od linii zabudowy frontowej nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
9) od strony dróg maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,5 m;
10) od strony dróg ogrodzenia ażurowe;
11) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m;
12) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - 70%.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomo-*

ści

1) w odniesieniu do działek o numerach 7/39 i 7/40 dopuszcza się podział każdej z nich na 2 parcele. Linie podziałowe wyznacza się na odcinku wzdłuż drogi 23-KD.L w odległości równej lub zbliżonej do połowy szerokości frontów każdej z działek tak, aby powierzchnie nowowydzielanych działek były zbliżone;
2) w odniesieniu do działek o numerach 7/37 i 7/38 dopuszcza się podział na parcele równoległe do drogi 23-KD.L pod warunkiem zapewnienia ich obsługi drogą wewnętrzną wzdłuż granicy działek 7/37 i 7/38, dla której należy wydzielić pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 8 m wraz z placem manewrowym o wymiarach co najmniej 12x15m. Linie podziałowe dla działek budowlanych wyznacza się równolegle do drogi 23-KD.L tak, aby szerokość frontów nowowydzielanych działek w stosunku do granicy działek 7/37 i 7/38 wynosiła co najmniej 20m;
3) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2;
4) zasady podziału zostały przedstawione na rysunku planu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*

1) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej 23-KD.L; w przypadku podziału terenu obsługa dodatkowo z wewnętrznej drogi dojazdowej o minimalnej szerokości pasa drogowego 8,0 m, wydzielonej wzdłuż granicy działek 7/38 i 7/37;
2) na każdej działce należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drodze 23-KD.L. oraz wzdłuż granicy działek 7/38 i 7/37 w pasie o szerokości łącznej do 8,0 m.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 %.

§27.1. Teren **13-R** o powierzchni 1,096 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* **-** teren użytku rolnego.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) uprawy rolne;
2) zakaz zabudowy.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziałów wtórnych**.**

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej* - obsługa komunikacyjna z drogi gminnej 23-KD.L.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§28.1. Teren **14-MN** o powierzchnia 0,289 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu. Dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem;
2) dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne. Pochylenie połaci dachowych: minimalne -

25 stopni, maksymalne, zalecane - 45 stopni;
3) przy doświetlaniu poddasza należy stosować okna połaciowe. Dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 15%;
4) od strony drogi gminnej 18-KD.D ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3,5 m od granicy działki;
5) od strony drogi powiatowej klasy Z ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od granicy działki;
6) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
7) w wystroju zewnętrznym elewacji dopuszcza się tynki, cegłę lub okładziny ceramiczne, drewno i kamień;
8) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od linii zabudowy frontowej nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
9) od strony dróg maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,5 m;
10) od strony dróg ogrodzenia ażurowe;
11) od strony drogi powiatowej klasy Z nasadzenia żywopłotów wzdłuż ogrodzeń;
12) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m;
13) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 25%;
14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 65%.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - dopuszcza się podział terenu działki na 2 parcele o zbliżonej powierzchni i kącie pochylenia linii podziałowej w stosunku do drogi 18-KD.D - 90 stopni.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej 18-KD.D;
2) na każdej działce zabudowy mieszkalnej należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drodze 18-KD.D.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 %.

§29.1. Teren **15-MN** o powierzchni 0,150 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu. Dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem;
2) dach dwuspadowy symetryczny, kalenica równoległa do drogi 18-KD.D. Pochylenie połaci dachowych - 42-45 stopni; dopuszcza się naczółki przy ścianach szczytowych;
3) przy doświetlaniu poddasza od strony drogi 18-KD.D wyłącznie okna połaciowe. W elewacji ogrodowej dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 15%;
4) od strony drogi gminnej 18-KD.D ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Obiekty garażowe lokalizuje się w głębi działki z dostępem z poziomu terenu;
5) pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
6) w wystroju elewacji ściany tynkowane;
7) od strony drogi gminnej 18-KD.D ogrodzenie wyznacza się po linii zabudowy. Wysokość

maksymalna -1,2 m.
8) ogrodzenia ażurowe;
9) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m;
10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%;
11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - 50%.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej 18-KD.D;
2) na działce należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drogach 18-KD.D oraz na terenie 17-ZP;
4) istniejąca kanalizacja sanitarna o średnicy 250 mm do przebudowy;
5) istniejąca napowietrzna elektroenergetyczna linia 0,4 kV do przebudowy.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 %.

§30.1. Teren **16-MN** o powierzchni 0,193 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) należy utrzymać gabaryt i formę zabudowy istniejącego budynku o numerze adresowym 7;
2) w nowym budynku mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu. Dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem;
3) dachy dwuspadowe symetryczne o układzie kalenicowym w stosunku do drogi 18-KD.D. Pochylenie połaci dachowych 42-45 stopni; dopuszcza się naczółki przy ścianach szczytowych;
4) przy doświetlaniu poddasza od strony drogi 18-KD.D wyłącznie okna połaciowe. W elewacji ogrodowej dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 15%;
5) od strony drogi gminnej 18-KD.D ustala się obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
6) od strony terenu 17-ZP ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
7) wjazdy do garaży nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
8) pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
9) w wystroju zewnętrznym elewacji ściany tynkowane;
10) od strony drogi gminnej 18-KD.D ogrodzenie wyznacza się po linii zabudowy. Wysokość maksymalna -1,2 m;
11) ogrodzenia ażurowe;
12) dopuszcza się likwidację lub przekształcenie zdekapitalizowanego obiektu pokazanego na rysunku planu;
13) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m;
14) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%;
15) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce - 50%.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - w przypadku zabudowy bliźniaczej dopuszcza się podział terenu w sposób następujący: działkę 7/48 dzieli się na 2 parcele dostępne z drogi gminnej 18-KD.D. Linię podziałową wyznacza się w połowie szerokości frontu istniejącej działki. Kąty pochylenia linii rozgraniczającej w stosunku do drogi 18-KD.D - 90 stopni tolerancją do 3 stopni w obie strony.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*

1) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej 18-KD.D;
2) na każdej działce należy przewidzieć od 1 do 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w drodze 18-KD.D;
4) istniejąca kanalizacja sanitarna o średnicy 250 mm do przebudowy.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 %.

§31.1. Teren **17-ZP** o powierzchni 0,954 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:* teren zieleni urządzonej wokół zbiornika wody stojącej. Dopuszcza się zagospodarowanie związane z usługą turystyczną i sportowo-rekreacyjną.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
2) uporządkowanie i urządzenie zieleni z zachowaniem charakteru krajobrazu naturalnego, wprowadzeniem roślinności właściwej dla ekosystemu wodnego, usunięciem obrzeżnych nasadzeń drzew owocowych w celach ekspozycji zbiornika;
3) na całym obszarze obowiązuje:
   a) zapewnienie utrzymywania w należytym stanie technicznym koryt cieków naturalnych oraz kanałów,
   b) dbałość o utrzymanie dobrego stanu ekologicznego wody,
   c) regulowanie stanu wody lub jej przepływu w rowie stosownie do możliwości wynikających ze znajdujących się na nim urządzeń wodnych oraz warunków hydrologicznych,
   d) zapewnienie swobodnego spływu wód oraz lodów;
4) na całym obszarze ustanawia się zakaz:
   a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnej,
   b) stosowania chemicznych środków ochrony roślin w pobliżu wód powierzchniowych,
   c) zmiany stanu wody na gruncie - ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
   d) odprowadzania wód na grunty sąsiednie;
5) maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,7 m, ogrodzenie całkowicie przejrzyste - z prętów metalowych lub siatki;
6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 100%;
7) w pasie terenu wzdłuż granicy z terenem 12-MN o szerokości do 5 m ustala się służebność gruntową dla celów prowadzenia podziemnych sieci uzbrojenia technicznego.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości*

1) zakaz podziału terenu;
2) przy granicy z terenem 12-MN ustanawia się służebność gruntu dla celów prowadzenia podziemnych sieci uzbrojenia technicznego.

5. *Ustalenia dotyczące zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komu-*

nikacji i infrastruktury technicznej
1) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej 18-KD.D oraz drogi wewnętrznej w granicach zespołu folwarcznego;
2) projektowana sieć elektroenergetyczna 15 kV oraz kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§32.1. Teren **18-KD.D** o powierzchni 0,340 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*: gminna droga klasy D.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) szerokość pasa drogowego po istniejących granicach działek 12,0-15,0m - zgodnie z rysunkiem planu;
2) ustala się przekrój - jezdnia o dwóch pasach ruchu i szerokości każdego z pasów 3-3,5 m; obustronne chodniki o nawierzchni rozbieralnej i szerokości co najmniej 1,5 m;
3) w pasach jezdniowych dopuszcza się wydzielanie miejsc do parkowania;
4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
5) w pasie przyjezdniowym o szerokości od 1,5 do 2,0 m - w miejscach poszerzeń nasadzenie rzędowe drzew po wschodniej stronie ulicy;
6) na całej długości należy utrzymać jednolity rodzaj poszczególnych nawierzchni.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) pozostawia się istniejącą sieć wodociągową, elektroenergetyczną oraz kanalizację sanitarną z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
2) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90 – 110 mm, gazowa o średnicy 90 mm, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna o średnicy 0,20 m.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§33.1. Teren **19-KDW** o powierzchnia 0,066 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - droga wewnętrzna pieszo-jezdna.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczajacych 8,0 m; plac manewrowy o wymiarach 15x19m;
2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
3) dopuszcza się jednorodną powierzchnię - bez wydzieleń chodnikowych;
4) na całej długości należy utrzymać jednolity rodzaj nawierzchni; nawierzchnia z elementów rozbieralnych lub utwardzona gruntowa.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej* - projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90 – 110 mm, gazowa o średnicy 90 mm, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna o średnicy 0,20 m.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§34.1. Teren **20-KDW** o powierzchni 0,072 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - droga wewnętrzna pieszo-jezdna.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) dopuszcza się utrzymanie istniejących szerokości pasa drogowego po granicach istniejacych działek t.j. 5-8 m wraz z placem manewrowym;
2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
3) dopuszcza się jednorodną powierzchnię bez wydzieleń chodnikowych;
4) na całej długości należy utrzymać jednolity rodzaj nawierzchni; nawierzchnia z elementów rozbieralnych lub utwardzona gruntowa.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) pozostawia się istniejącą sieć wodociągową, elektroenergetyczną oraz kanalizację sanitarną z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
2) projektowana sieć gazowa o średnicy 90 mm, telekomunikacyjna.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§35.1. Teren **21-KDW** o powierzchni 0,031 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - droga wewnętrzna pieszo-jezdna.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej szerokości pasa drogowego z placem manewrowym po granicach istniejących działek;
2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
3) dopuszcza się jednorodną powierzchnię bez wydzieleń chodnikowych;
4) na całej długości należy utrzymać jednolity rodzaj nawierzchni; nawierzchnia z elementów rozbieralnych lub utwardzona gruntowa.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej* - pozostawia się istniejącą sieć elektroenergetyczną oraz kanalizację sanitarną z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§36.1. Teren **22-KDW** o powierzchni 0,069 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - droga wewnętrzna pieszo-jezdna.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) nakaz utrzymania drożności przejazdu na całej długości odcinka drogowego. Droga do wyłącznej obsługi działek do niej przyległych;
2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
3) dopuszcza się utrzymanie istniejących szerokości pasa drogowego po granicach istniejacych działek; wygrodzenia działek należy dostosować do potrzeb obsługi związanej z gospodarką odpadami;

4) dopuszcza się jednorodną powierzchnię bez wydzieleń chodnikowych;
5) na całej długości należy utrzymać jednolity rodzaj nawierzchni; w przypadku modernizacji drogi nawierzchnia z elementów rozbieralnych.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*

1) pozostawia się istniejącą sieć wodociągową, elektroenergetyczną oraz kanalizację sanitarną z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy,
2) projektowana sieć gazowa o średnicy 90 mm oraz telekomunikacyjna.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§37.1. Teren **23-KD.L** o powierzchni 0,555 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*: gminna droga klasy L.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) szerokość pasa drogowego po granicach istniejących działek - zgodnie z rysunkiem planu;
2) ustala się przekrój - jezdnia o dwóch pasach ruchu; szerokość każdego z pasów 3-3,5m, obustronne chodniki o nawierzchni rozbieralnej i szerokości minimalnej - 1,5 m;
3) w pasie jezdniowym dopuszcza się wydzielanie miejsc do parkowania;
4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
5) obustronne nasadzenia szpalerów drzew w pasach o szerokości min. 2,0 m - pomiędzy jezdnią a chodnikiem;
6) na całej długości należy utrzymać jednolity rodzaj poszczególnych nawierzchni tworzących pas drogowy.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) pozostawia się istniejącą sieć wodociągową, gazową, elektroenergetyczną z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
2) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 90 – 110 mm, gazowa o średnicy 90 mm, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna o średnicy 0,20 m.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§38.1. Teren **24-KPS** o powierzchni 0,038 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - przepompownia ścieków sanitarnych.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu* - estetyzacja ogrodzenia obiektu, nasadzenia zieleni maskującej wzdłuż ogrodzeń.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i*

infrastruktury technicznej
1) istniejąca infrastruktura techniczna do zachowania;
2) dostęp do obiektu z drogi 21-KDW.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§39.1. Teren **25-E** o powierzchni 0,0002 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - historyczna stacja transformatorowa o walorach zabytkowych - do zachowania.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*
1) w przypadku wygradzania terenu - ogrodzenie ażurowe np. z siatki metalowej w celu ekspozycji obiektu;
2) zakaz zmiany formy i wystroju zewnętrznego istniejącego obiektu.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - wydzielenie działki zgodnie z rysunkiem planu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej* - dostęp do obiektu z drogi 27-KDW.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§40.1. Teren **26-E** o powierzchni 0,015 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - projektowana stacja transformatorowa.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*
1) zabudowa jednokondygnacyjna z wysokim dachem;
2) dach czterospadowy symetryczny. Pochylenie połaci dachowych: minimalne - 25 stopni, maksymalne - 45 stopni;
3) od strony drogi gminnej 18-KD.D ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3,5 m od granicy działki;
4) dopuszcza się sytuowanie obiektu budowlanego w odległości 2,0 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
5) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
6) w wystroju zewnętrznym elewacji dopuszcza się tynk, cegłę lub okładziny ceramiczne;
7) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m;
8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 60%;
9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25%.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej* - obsługa obiektu z drogi 21-KDW.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

§41.1. Teren **27-KDW** o powierzchni 0,067 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* - droga wewnętrzna pieszo-jezdna.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczajacych 8,0 m z placem manewrowym;
2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
3) dopuszcza się jednorodną powierzchnię - bez wydzieleń chodnikowych;
4) na całej długości należy utrzymać jednolity rodzaj nawierzchni; nawierzchnia z elementów rozbieralnych lub utwardzona gruntowa.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* - zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:*
1) istniejąca sieć wodociągowa o średnicy 100 mm do zachowania;
2) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,2 m do zachowania;
3) pozostawia się istniejące elektroenergetyczne linie kablowe 0,4 kV z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 0 %.

DZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§**42.** Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 3,0558 ha, w tym: klasy bonitacyjnej R II - 1,0867 ha, klasy bonitacyjnej R IIIa – 0,3828 ha, klasy bonitacyjnej R III b – 1,5863 ha na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 22 kwietnia 2005 r. Nr GZ.tr.057-602-201/05 oraz klasy N – 0,55 ha (tereny nieużytków rolniczych) na podstawie Uchwały Rady Gminy z dnia 20 czerwca 2005 r. Nr XXVI/349/05.

§**43.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§**44.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Kołbaskowie.

Przewodniczący Rady Gminy Kołbaskowo
E d w a r d S r o k a