UCHWAŁA NR XX/235/08
RADY GMINY KOŁBASKOWO
z dnia 29 grudnia 2008r.
w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Moczyły

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiana: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 i Nr 201 poz. 1237) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY WSTĘPNE

§1.1. W związku z uchwałą Nr VIII/71/07 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 9 lipca 2007r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności przyjętych ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Moczyły, zwany dalej planem.

2. Granice 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, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXXIII/434/06 z 12 czerwca 2006 roku, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Granice planu mają następujący przebieg: od strony północno-zachodniej - droga powiatowa nr 0628Z prowadząca do miejscowości Kamieniec, stanowiącą działkę geodezyjną nr 34, od strony południowo-zachodniej, południowej i południowo-wschodniej – droga gminna biegnąca wewnątrz m. Moczyły, stanowiącą działkę geodezyjną nr 41, uzupełnioną na odcinku południowym o działkę nr 79/22, od strony północno-wschodniej droga gminna wewnątrz m. Moczyły, stanowiącą działkę geodezyjną nr 28.

3. Plan obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 17,44 ha, przeznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo na cele zabudowy mieszkalno-usługowej i mieszkalnej; na części obszaru planu utrzymuje się obecny sposób użytkowania tj. zabudowę zagrodową i uprawy rolnicze.

4. Integralną częścią planu są:
1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu w skali 1: 1000;
2) załącznik nr 2 zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo;
3) załącznik nr 3 zawierający określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 4 zawierający 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 i szczególnych, m.inn. - w ustawie *Prawo budowlane* z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2006r., Nr 156, poz.1118 z późniejszymi zmianami) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami), zgodnie ze stanem prawnym na dzień uchwalenia planu.

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

1) *budynek historyczny* - należy przez to rozumieć budynek powstały przed 1945 rokiem;

2) *dach symetryczny* - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny przekroju pionowego przez kalenicę (wierzchołek);

3) *elewacja frontowa* - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną w ciągu drogi obsługującej działkę budowlaną (publicznej lub wewnętrznej); przy działce usytuowanej narożnikowo każda z elewacji usytuowanych w ciągu drogi jest elewacją frontową;

4) *gabaryty obiektu (budynku)* - należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego t.j. wymiary rzutu poziomego i wysokości;

5) *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 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

6) *nieprzekraczalna linia zabudowy* – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granicę usytuowania jakichkolwiek elementów obiektu budowlanego (w przyziemiu, podziemiu i nadziemiu);

7) *obowiązująca linia zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować główne ściany zewnętrzne zabudowy tworzącej front działki budowlanej i współtworzącej pierzeję ulicy; wymóg zgodności z *obowiązującą linią zabudowy* jest spełniony, jeżeli ściana zewnętrzna budynku frontowego pokrywa się z tą linią na odcinku stanowiącym co najmniej 70% całkowitej szerokości elewacji frontowej;

8) *ogrodzenie ażurowe* - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów (otworów) wynosi co najmniej 40 procent powierzchni ogrodzenia pomiędzy przęsłami konstrukcji ogrodzenia (słupami);

9) *strefa zieleni wzmacniającej skarpy i stoki* - należy przez to rozumieć zwarty zespół zieleni, głównie średniej i niskiej (krzewy, żywopłoty) sytuowany w celu zapobiegania ruchom osuwiskowym ziemi;

10) *stylistyka tradycyjnej zabudowy historycznej* – należy przez to rozumieć sposób kształtowania zabudowy oparty na prostokątnym rzucie budynku, prostopadłościennej bryle zwieńczonej dwuspadowym wysokim dachem (dopuszczone naczółki), połaciach dachowych w części frontowej bez lukarn lub z jedną lukarną centralnie rozmieszczoną na dachu, symetrycznej (lub zbliżonej do

symetrycznej) kompozycji elewacji frontowej z rytmicznie rozmieszczonymi prostokątnymi otworami okiennymi i zaakcentowanym wejściem do budynku;

11) *teren elementarny* - należy przez to rozumieć teren spójny wewnętrznie pod względem zorganizowania, przeznaczenia lub sposobu zagospodarowania, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, wyróżniony oznakowaniem zawierającym m.in. symbol lub symbole funkcji komplementarnych; w granicach terenu elementarnego dopuszcza się stosowanie wydzieleń wewnętrznych, określonych na rysunku planu, wynikających ze specyfiki uwarunkowań i zakresu sformułowanych ustaleń planistycznych; przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu;

12) *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 minimum 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;

13) *wystawka dachowa* – część konstrukcji dachowej, na ogół doświetlająca poddasze lub stanowiąca element kompozycji bryły budynku, związana z wysuniętym powyżej poziomu okapu pionowym fragmentem ściany elewacyjnej, w tym np. ryzalitu przedsionka, ganku itp.

3. Ustalenia dla poszczególnych *terenów elementarnych* należy stosować łącznie z właściwymi dla przedmiotu regulacji ustaleniami działu I i II niniejszego planu.

4. Na obszarze objętym planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów podlegających ochronie z tytułu przepisów odrębnych ze względu na brak występowania takiej problematyki.

DZIAŁ II

PRZEPISY OGÓLNE

Zasady rozwiązań planu

§3.1. Na obszarze objętym planem ustala się **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** i ustanawia się *tereny elementarne* oznakowane ponumerowanymi symbolami literowymi. Symbole literowe zastosowane w tekście i na rysunku planu - przypisane poszczególnym terenom elementarnym - odzwierciedlają **przeznaczenie terenów.** W zależności od ilości użytych symboli literowych **przeznaczenie terenów** może być jednorodne

funkcjonalnie lub komplementarne i należy rozumieć je w sposób odpowiedni dla każdej zgodnej z planem działki budowlanej na danym terenie:

1) MN - zabudowa mieszkalna jednorodzinna tj. budynek mieszkalny jednorodzinny i obiekty towarzyszące ściśle związane ze wskazanym sposobem użytkowania np. garaż, wiata garażowa, altana; w budynku mieszkalnym dopuszcza się działalność usługową związaną z wykonywaniem wolnego zawodu lub usług rzemiosła o charakterze unikatowym nie generujących zapotrzebowania na miejsca parkingowe i dostawy towarów, o powierzchni użytkowej regulowanej przepisami budowlanymi;
2) MR - zabudowa zagrodowa, tj. budynek mieszkalny jednorodzinny z obiektami towarzyszącymi jak w pkt 1, a także obiekty związane z produkcją roślinną, zwierzęcą lub magazynowaniem płodów rolnych o zakresie i wielkości produkcji nie powodujących uciążliwości dla działek sąsiednich w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
3) U – zabudowa usługowa tj. budynek usługowy wolnostojący lub lokal usługowy wbudowany, przeznaczone na działalność usługową określoną w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 marca 1997 r. w *sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług,* nie powodującą uciążliwości dla działek sąsiednich w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
4) ZP - teren zieleni urządzonej parkowej;
5) W – teren cieku wodnego;
6) R - teren upraw rolnych;
7) KD - tereny obsługi komunikacyjnej kołowej wg klas:
   a) L- droga lokalna,
   b) D - droga dojazdowa,
   c) D-W - droga wewnętrzna o parametrach drogi dojazdowej,
   d) W - droga wewnętrzna;
8) KP - teren ciągu pieszego;
9) tereny lokalizacji urządzeń obsługi inżynieryjnej: E - stacja transformatorowa.

2. 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 dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**.

2. Nowe i modernizowane obiekty na działkach przyległych do głównej drogi wiejskiej (droga dojazdowa 13KD.D), w szczególności sytuowane w pierzei ww. drogi, należy projektować w *stylistyce tradycyjnej zabudowy historycznej* - z uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa obiektu cmentarza przykościelnego i ruin kościoła z XIII w. – wpisanych do rejestru zabytków (kościół nr 135, dec. z 31.07.1956 r. – do odbudowy, cmentarz nr rej. 1153 z 03.10.1990r. – do renowacji).

3. Przy przebudowie każdego *budynku historycznego* usytuowanego we frontowej części działki dopuszcza się wzrost *gabarytu budynku* (wysokościowego i powierzchniowego) do 10% przy zachowaniu podstawowej prostopadłościennej bryły i dwuspadowego dachu.

4. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych;
2) lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
3) lokalizacji elektrowni wiatrowych;
4) lokalizacji reklam wolnostojących;
5) umieszczania instalacji i urządzeń technicznych, w tym anten satelitarnych na *elewacjach frontowych* budynków od strony drogi 13KD.L;
6) umieszczania blach fałdowych na *elewacjach frontowych* budynków;
7) stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i innych ogrodzeń monolitycznych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych obsługujących więcej niż 1 działkę budowlaną;
8) składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach otwartych materiałów i produktów pylących, a także odpadów związanych z określonym w planie sposobem użytkowania.

5. Zgodnie z *obowiązującymi liniami zabudowy* należy sytuować nowe budynki stanowiące podstawowe zagospodarowanie działki budowlanej, w tym budynki mieszkalne na terenach o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowe na terenach o funkcji mieszkalno-usługowej. Dopuszcza się swobodne sytuowanie (w głębi działki) pozostałych wolnostojących obiektów, które towarzyszą zabudowie podstawowej takich jak: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany - z uwzględnieniem ograniczeń z tytułu *nieprzekraczalnej linii zabudowy* oraz przepisów budowlanych. Przed budynkiem usytuowanym zgodnie z *obowiązującą linią zabudowy* dopuszcza się: schody wejściowe do budynku, przedsionek lub ganek, jeżeli powierzchnia rzutu każdego z wymienionych elementów zabudowy nie przekracza $4m^2$ a wysunięcie nie przekracza 2m.

6. Dla nowych budynków ustala się maksymalną rzędną posadowienia poziomu posadzki parteru – 0,45m p.p.t.

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

8. Ustanawia się nakaz likwidacji nieużytkowanych i wyeksploatowanych technicznie budynków gospodarczych w przypadku zagrożenia katastrofą budowlaną.

9. Dopuszcza się zachowanie *budynków historycznych*, usytuowanych przed określoną na rysunku planu *obowiazującą linią zabudowy* pod warunkiem przywrócenia tym obiektom walorów użytkowych i estetycznych.

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

2. Na całym terenie objętym planem, z wyłączeniem pasa drogi powiatowej nr 13 (teren 12KD.Z), obowiązują zasady ochrony ustawowej z tytułu objęcia tego terenu decyzją o ustaleniu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry" PLB 320003 i projektowanego obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra" PLH320037. Przy projektowaniu inwestycji i przedsięwzięć, które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000, a które mogą na te obszary znacząco oddziaływać – obowiązują procedury prowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

3. 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* (tekst jednolity z 2008r., Dz.U. nr 25, poz. 150). 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.

4. 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 umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu;
2) lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;
3) prowadzenia działalności wydobywczej kruszyw i innych kopalin;
4) odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu lub wody;
5) niwelacji terenu nie spowodowanej procesem zabudowy;
6) wycinki i przesadzania *wartościowego drzewostanu* za wyjątkiem cięć sanitarnych;
7) likwidacji roślinności znajdującej się w *strefie zieleni wzmacniającej skarpy i stoki* bez nasadzeń rekompensujących ubytki.

5. Przy zmianie zagospodarowania terenu zadrzewionego i zakrzewionego obowiązuje poprzedzające wykonanie szczegółowej inwentaryzacji zieleni w powiązaniu z jej wartościowaniem odzwierciedlającym opłaty stosowane za usuwanie drzew i krzewów. Usunięte drzewa i krzewy powinny być zrekompensowane nowymi nasadzeniami.

6. Przed realizacją inwestycji należy zdjąć wierzchnią warstwę gruntu stanowiącą urodzajną warstwę gleby kl.III (humus) i przewieźć ją na teren przeznaczony na cele upraw rolnych lub zieleni urządzonej, wskazany przez Wójta Gminy Kołbaskowo.

§6.1. Na obszarze objętym planem określa się **zasady szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.**

2. Ustala się linię rozgraniczającą tereny o korzystnych warunkach zabudowy, określone jako obszar „A” (w przybliżeniu powyżej rzędnej na poziomie 40m) od terenów o niekorzystnych warunkach zabudowy, określonych jako obszar „B”. Na terenach wchodzących w skład obszaru „B” obowiązuje wykonanie szczegółowych badań geologiczno – inżynierskich i zastosowanie rozwiązań umożliwiających bezpieczną realizację projektowanych form zainwestowania.

3. Na terenie oznakowanym symbolem 20R ustanawia się zakaz zabudowy.

4. Przy projektowaniu zagospodarowania terenu należy zapewnić skuteczne działanie systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzegania o zagrożeniach zgodnie z §3 pkt 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002 roku w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz. U. nr 96 poz. 850).

5. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych oraz wody do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z §3 pkt 13 ww. rozporządzenia.

6. Realizacja i eksploatacja obiektów powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, odpowiednio do art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

7. Na obszarze objętym planem nie ustala się zakazu stałej zabudowy z powodu braku zagrożenia powodzią (rzędne terenu 11,25-45m).

§7.1. Na obszarze objętym planem określa się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym**.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru należy realizować poprzez następujące elementy układu komunikacyjnego:
1) droga gminna klasy D o symbolu 13KD.L połączona z drogą powiatową klasy Z nr 0628Z o symbolu 12KD.Z i drogą gminną klasy D o symbolu 14KD.D, obsługująca północną i północno-wschodnią część obszaru t.j. *zabudowę historyczną*;
2) droga gminna klasy D o symbolu 14KD.D połączona z drogą powiatową klasy Z nr 0628Z o symbolu 12KD.Z i drogą gminną klasy D o symbolu 13KD.L, obsługująca wschodnią i południową część obszaru t.j. *zabudowę historyczną* zagrodową i projektowaną zabudowę jednorodzinną;
3) projektowana droga dojazdowa wewnętrzna o symbolu 15KD.D-W połączona z drogą powiatową klasy Z nr 0628Z o symbolu 12KD.Z i drogą gminną klasy D o symbolu 14KD.D, obsługująca północną i północno-zachodnią część obszaru t.j., obsługująca projektowaną zabudowę jednorodzinną.

3. Modernizacja lub przebudowa dróg publicznych 12KD.Z, 13KD.L i 14KD.D wymaga poszerzenia pasów drogowych do szerokości normatywnych określonych w przepisach o drogach publicznych i pokazanych na rysunku planu przebiegiem linii rozgraniczających ww. pasy drogowe.

4. Rozwiązania komunikacyjne a w szczególności ciągi komunikacji pieszej, pieszo-jezdnej i wydzielonych parkingów należy dostosować do warunków poruszania się osób niepełnosprawnych.

5. Na całym obszarze ustanawia się zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek budowlanych z drogi powiatowej o symbolu 12KD.Z.

6. Systemy infrastruktury technicznej należy realizować z uwzględnieniem następujących wymogów:
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. *Inżynieryjne urządzenia sieciowe* należy lokować na wydzielonych działkach, określonych w ustaleniach dla terenów elementarnych;
2) nowe i modernizowane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne za wyjątkiem dopuszczenia napowietrznych sieci energetycznych wskazanych w ustaleniach dla *terenów elementarnych*.

7. Zasady funkcjonowania system wodociągowego:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 80 - 110 mm zasilanej z istniejącego wodociągu grupowego o średnicy 80 mm Kamieniec – Moczyły - Pargowo;
2) system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej oraz z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

8. Zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych:
1) ścieki sanitarne należy odprowadzać poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną o średnicy 0,20 m do istniejących przepompowni ścieków zlokalizowanych poza terenem opracowania i dalej istniejącym rurociągiem tłocznym o średnicy 90 mm do kanalizacji grupowej w gminie Kołbaskowo;
2) wody opadowe z terenów utwardzonych dróg, parkingów i placów należy odprowadzać poprzez projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,2 - 0,3 m do istniejącego cieku i rzeki Odry Zachodniej. Kanalizację deszczową na odpływie do cieku i rzeki Odry Zachodniej należy wyposażyć w urządzenia oczyszczające. Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej na działkach budowlanych dopuszcza się zastosowanie tymczasowych rozwiązań lokalnych i indywidualnych, natomiast z dróg i parkingów odprowadzenie do dołów chłonnych.

9. Zasady zaopatrzenia w gaz i ciepło:
1) zaopatrzenie w gaz poprzez projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia o średnicy 32 – 110 mm zasilaną z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia z Kołbaskowa. Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników wewnętrznych i zewnętrznych, z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego określonych dla poszczególnych *terenów elementarnych*;
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 komplementarne źródło ciepła.

10. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) zasilanie obszaru w energię elektryczną z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV zlokalizowanej poza obszarem planu. Linia doprowadzona jest do dwóch istniejących słupowych stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanych przy drodze 13 KD.L poza obszarem planu i jednej istniejącej słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej przy drodze 14 KD.D poza obszarem planu;
2) dla terenu projektowanej zabudowy zaprojektowano dwie stacje transformatorowe 15/0,4 kV w terenie 18E i 19E zasilane liniami kablowymi 15 kV w drodze 14 KD.D i 15 KD.D-W;
3) w obszarze objętym planem projektuje się zasilanie linią kablową 0,4 kV;

11. Zasady rozwiązań telekomunikacyjnych:
1) obsługa telekomunikacyjna odbywa się z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną w Kołbaskowie;

2) zakazuje się lokalizacji naziemnych elementów stacji telefonii komórkowej oraz wolno stojących masztów antenowych.

12. 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 składowisko odpadów wskazane przez władze gminy Kolbaskowo;
2) sposób gromadzenia odpadów powinien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku.

§8.1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji i budowy nowych tymczasowych obiektów kubaturowych. Zakaz nie dotyczy obiektów związanych z organizacją placów budowy.

2. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie do lat 10-ciu:

1) istniejących obiektów niemieszkalnych zdewaloryzowanych technicznie i wykraczających poza ustaloną w planie *obowiązującą linię zabudowy* - pod warunkiem zabezpieczenia tych obiektów przed katastrofą budowlaną.
2) istniejących obiektów niemieszkalnych, głównie gospodarczych na działkach zabudowy jednorodzinnej - na cele związane z kontynuację zagospodarowania właściwego dla zabudowy zagrodowej.

DZIAŁ III

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§9.1. Teren **1MN** o powierzchni 0,487 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia*: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 1) niniejszego planu.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania*:

1) ustala się *obowiązującą linię zabudowy* od strony drogi 14KD.D i *nieprzekraczalną linię zabudowy* od tylnej granicy działki budowlanej – zgodnie z rysunkiem planu;
2) na terenie określonym na rysunku planu dopuszcza się maksymalnie 3 budynki mieszkalne;
3) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu; dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna; wszystkie budynki kryte wysokimi dachami;
4) *dachy symetryczne* dwuspadowe z dopuszczeniem połaci naczółkowych; w budynkach mieszkalnych układ kalenicy równoległy do drogi; pochylenie połaci dachowych w budynkach mieszkalnych: minimalne - 35 stopni, maksymalne - 45

stopni; w pozostałych budynkach minimalny spadek połaci dachowych 25 stopni;
5) przy doświetlaniu poddaszy należy stosować głównie okna połaciowe; dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 20%, a także centralnie usytuowane *wystawki dachowe* nad przedsionkiem lub gankiem wejściowym do budynku;
6) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
7) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m, w tym wysokość mierzona od poziomu terenu do okapu dachu nie może być wyższa niż 5m; maksymalna szerokość *elewacji frontowej* bez garażu 13m, z garażem 16m.
8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 20%;
9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
10) w wystroju elewacji i zagospodarowaniu terenu dopuszcza się tynki, cegłę, okładziny ceramiczne, okładziny kamienne nieoszlifowane, dachówkę ceramiczną oraz drewno;
11) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od *obowiązującej linię zabudowy* nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu; dopuszcza się obiekty garażowe wbudowane w skarpy;
12) sytuowanie obiektów budowlanych w głębi terenu lub inne zagospodarowywanie poza strefą frontową działki wymaga szczególnego przebadania warunków geologicznych z uwagi na zagrożenie osuwania się mas ziemnych;
13) od strony drogi 14KD.D ogrodzenia ażurowe do wysokości 1,5m;
14) wzdłuż ogrodzeń od strony skarpy obowiązuje realizacja *strefy zieleni wzmacniającej skarpy i stoki*.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości*
1) dopuszcza się podział wtórny - zgodnie z normalizacją określoną poniżej;
2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m^2;
3) minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 30m;
4) kąty pochylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 14KD.D - 90 stopni z tolerancją do 3 stopni w obie strony;
5) w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego na działce powstałej z podziału wtórnego – poza strefą bezpośredniej dostępności do drogi - obowiązuje ustalenie służebności przejazdu i przechodu;
6) obowiązują korekty przebiegu granic działek na potrzeby pasa drogowego stanowiącego drogę 14KD.D.

5. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 14KD.D;
2) na każdej działce budowlanej należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe dla samochodu osobowego;
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 14KD.D;

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 % dla każdej nowo wydzielonej działki.

§10.1. Teren **2MN** o powierzchni 1,065 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia*: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 1) niniejszego planu.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania*:

1) ustala się *obowiązującą linię zabudowy* od strony drogi 14KD.D i *nieprzekraczalną linię zabudowy* od tylnych granic działek budowlanych – zgodnie z rysunkiem planu;
2) na każdej z działek określonych na rysunku planu dopuszcza się maksymalnie 2 budynki mieszkalne;
3) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu; dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna; wszystkie budynki kryte wysokimi dachami;
4) *dachy symetryczne* dwuspadowe z dopuszczeniem połaci naczółkowych; w budynkach mieszkalnych układ kalenicy równoległy do drogi; pochylenie połaci dachowych w budynkach mieszkalnych: minimalne - 35 stopni, maksymalne - 45 stopni; w pozostałych budynkach minimalny spadek połaci dachowych 25 stopni;
5) przy doświetlaniu poddaszy należy stosować głównie okna połaciowe; dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 20%, a także centralnie usytuowane *wystawki dachowe* nad przedsionkiem lub gankiem wejściowym do budynku;
6) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
7) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m, w tym wysokość mierzona od poziomu terenu do okapu dachu nie może być wyższa niż 5m; maksymalna szerokość *elewacji frontowej* bez garażu 13m, z garażem 16m.
8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
10) w wystroju elewacji i zagospodarowaniu terenu dopuszcza się tynki, cegłę, okładziny ceramiczne, okładziny kamienne nieoszlifowane, dachówkę ceramiczną oraz drewno;
11) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od *obowiązującej linię zabudowy* nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu; dopuszcza się obiekty garażowe wbudowane w skarpy;
12) sytuowanie obiektów budowlanych w głębi działek lub inne zagospodarowywanie terenu poza strefą frontową działki wymaga szczególnego przebadania warunków geologicznych z uwagi na zagrożenie osuwania się mas ziemnych;
13) od strony drogi 14KD.D ogrodzenia ażurowe do wysokości 1,5m;
14) wzdłuż ogrodzeń od strony skarpy obowiązuje realizacja *strefy zieleni wzmacniającej skarpy i stoki*.

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

1) dopuszcza się zasady podziału na działki budowlane przedstawione na rysunku planu i dodatkowy podział wtórny równoległy do drogi - zgodnie z normalizacją określoną poniżej;
2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 900 m^2;
3) minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 23m;

4) kąty pochylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 14KD.D - 90 stopni z tolerancją do 3 stopni w obie strony;
5) w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego na działce powstałej z podziału wtórnego – poza strefą bezpośredniej dostępności do drogi - obowiązuje ustalenie służebności przejazdu i przechodu;
6) obowiązują korekty przebiegu granic działek na potrzeby pasa drogowego stanowiącego drogę 14KD.D.

5. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 14KD.D;
2) na każdej działce należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe dla samochodu osobowego;
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 14KD.D;

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 % dla każdej nowo wydzielonej działki.

§11.1. Teren **3MN** o powierzchni 1,097 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia*: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 1) niniejszego planu.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania*:
1) ustala się *obowiązującą linię zabudowy* od strony drogi wewnętrznej 15KD.D-W i *nieprzekraczalną linię zabudowy* od strony drogi dojazdowej 14KD.D – zgodnie z rysunkiem planu;
2) na każdej z działek wydzielonych według zasad określonych na rysunku planu i normalizacji określonej w tekście planu dopuszcza się maksymalnie 1 budynek mieszkalny;
3) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu; dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna; wszystkie budynki kryte wysokimi dachami;
4) wszystkie *dachy symetryczne*: dwuspadowe z dopuszczeniem połaci naczółkowych lub dachy wielospadowe; pochylenie połaci dachowych w budynkach mieszkalnych: minimalne - 35 stopni, maksymalne - 45 stopni; w pozostałych budynkach minimalny spadek połaci dachowych 25 stopni;
5) przy doświetlaniu poddaszy należy stosować głównie okna połaciowe; dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 20%, a także centralnie usytuowane *wystawki dachowe* nad przedsionkiem lub gankiem wejściowym do budynku;
6) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
7) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m, maksymalna szerokość *elewacji frontowej* bez garażu 12m, z garażem 15m.
8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - dla działek o powierzchni do 1000m^2 - 20%, dla działek o powierzchni powyżej 1000m^2 - 15%;
9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działek o powierzchni do 1000m^2 - 75%, dla działek o powierzchni powyżej 1000m^2 - 80%;

10) w wystroju elewacji i zagospodarowaniu terenu dopuszcza się tynki, cegłę, okładziny ceramiczne, okładziny kamienne nieoszlifowane, dachówkę ceramiczną oraz drewno;
11) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od *obowiązującej linii zabudowy* nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu; dopuszcza się obiekty garażowe wbudowane w skarpy;
12) sytuowanie obiektów budowlanych lub inne zagospodarowywanie terenu wymaga szczególnego przebadania warunków geologicznych oraz szczególnych rozwiązań inżynierskich związanych z umocnieniem skarpy z uwagi na zagrożenie osuwania się mas ziemnych; dopuszcza się niwelację gruntu w obrębie wszystkich działek budowlanych położonych na stoku mająca na celu doprowadzenie do wyrównania poziomu terenu w strefie planowanej zabudowy pod warunkiem zastosowania ww. rozwiązań inżynierskich przeciwdziałających osuwaniu się mas ziemnych;
13) od strony dróg 15KD.D-W i 14KD.D - ogrodzenia ażurowe do wysokości 1,5m;
14) wzdłuż ogrodzeń od strony drogi 14KD.D obowiązuje realizacja *strefy zieleni wzmacniającej skarpy i stoki*.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości*
1) dopuszcza się zasady podziału na działki budowlane przedstawione na rysunku planu, zgodnie z normalizacją określoną poniżej;
2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 900 m^2;
3) minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 23m;
4) kąty pochylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 15KD.D-W - 90 stopni z 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 wewnętrznej 15KD.D-W;
2) na każdej działce należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe dla samochodu osobowego;
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: 14KD.D i 15KD.D-W.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 % dla każdej nowo wydzielonej działki.

§12.1. Teren **4MN** o powierzchni 0,442 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia*: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 1) niniejszego planu.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania*:
1) ustala się *nieprzekraczalną linię zabudowy* od strony ciągu pieszego 17KP i terenu 11ZP – zgodnie z rysunkiem planu;
2) w przypadku podziału terenu na każdej z działek na każdej z działek wydzielonych według normalizacji określonej w tekście planu dopuszcza się

maksymalnie 1 budynek mieszkalny;

3) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu; dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna; wszystkie budynki kryte wysokimi dachami;

4) wszystkie *dachy symetryczne*: dwuspadowe z dopuszczeniem połaci naczółkowych; w budynkach mieszkalnych układ kalenicy prostopadły do linii rozgraniczającej teren 4MN od terenu 11ZP; pochylenie połaci dachowych w budynkach mieszkalnych: minimalne - 35 stopni, maksymalne - 45 stopni; w pozostałych budynkach minimalny spadek połaci dachowych 25 stopni;

5) przy doświetlaniu poddaszy należy stosować głównie okna połaciowe; dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 20%, a także centralnie usytuowane *wystawki dachowe* nad przedsionkiem lub gankiem wejściowym do budynku;

6) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;

7) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m, maksymalna szerokość *elewacji frontowej* 17m;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;

9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%;

10) w wystroju elewacji i zagospodarowaniu terenu dopuszcza się tynki, cegłę, okładziny ceramiczne, okładziny kamienne nieoszlifowane, dachówkę ceramiczną oraz drewno;

11) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od *obowiązującej linii zabudowy* nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;

12) sytuowanie obiektów budowlanych lub inne zagospodarowywanie terenu wymaga szczególnego przebadania warunków geologicznych oraz szczególnych rozwiązań inżynierskich związanych z umocnieniem skarpy z uwagi na zagrożenie osuwania się mas ziemnych; dopuszcza się niwelację gruntu mająca na celu doprowadzenie do wyrównania poziomu terenu w strefie planowanej zabudowy pod warunkiem zastosowania ww. rozwiązań inżynierskich przeciwdziałających osuwaniu się mas ziemnych;

13) od strony ciągu pieszego 17KP i terenu 11ZP - ogrodzenia ażurowe do wysokości 1,5m;

14) wzdłuż ciągu pieszego 17KP i w tylnej części terenu obowiązuje zabezpieczenie osuwiska w postaci muru oporowego - w połączeniu z realizacją *strefy zieleni wzmacniającej skarpy i stoki* i nasadzeniami zieleni parawanowej.

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

1) dopuszcza się podział poprzeczny na co najwyżej 3 działki budowlane z linami podziału;

2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2;

2) należy utrzymać minimalną szerokość frontu działki budowlanej od strony terenu 11ZP tj. ok. 39m;

3) w przypadku podziału terenu obowiązuje ustalenie służebności przejazdu i przechodu lub wydzielenie drogi wewnętrznej.

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

1) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 16KDW;
2) na każdej działce budowlanej należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe dla samochodu osobowego;
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 13KD.L.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 % dla każdej nowo wydzielonej działki.

§13.1. Teren **5MN** o powierzchni 1,092 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia*: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 1) niniejszego planu.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania*:
1) ustala się *obowiązującą linię zabudowy* od strony drogi lokalnej 13KD.L i drogi dojazdowej 14KD.D – zgodnie z rysunkiem planu;
2) w przypadku podziałów wtórnych na każdej z działek wydzielonych według normalizacji określonej w tekście planu dopuszcza się maksymalnie 1 budynek mieszkalny;
3) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu; dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna; wszystkie budynki kryte wysokimi dachami;
4) wszystkie *dachy symetryczne*: dwuspadowe z dopuszczeniem połaci naczółkowych lub dachy wielospadowe; pochylenie połaci dachowych w budynkach mieszkalnych: minimalne - 35 stopni, maksymalne - 45 stopni; w pozostałych budynkach minimalny spadek połaci dachowych 25 stopni;
5) przy doświetlaniu poddaszy należy stosować głównie okna połaciowe; dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 20%, a także centralnie usytuowane *wystawki dachowe* nad przedsionkiem lub gankiem wejściowym do budynku;
6) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
7) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m, maksymalna szerokość *elewacji frontowej* bez garażu 12m, z garażem 15m;
8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
10) w wystroju elewacji i zagospodarowaniu terenu dopuszcza się tynki, cegłę, okładziny ceramiczne, okładziny kamienne nieoszlifowane, dachówkę ceramiczną oraz drewno;
11) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od *obowiązującej linii zabudowy* nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
12) od strony dróg 13KD.L i 14KD.D - ogrodzenia ażurowe do wysokości 1,5m;

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości*
1) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 1300 m^2;

2) minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 30m;
3) kąty pochylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasy drogowe - 90 stopni z tolerancją do 3 stopni w obie strony;
4) w przypadku podziału terenu obowiązuje ustalenie służebności przejazdu i przechodu.

5. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej 13KD.L i dojazdowej 14KD.D;
2) na każdej działce należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe dla samochodu osobowego;
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: 13KD.L i 14KD.D.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 % dla każdej nowo wydzielonej działki.

Rozdział 2

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U

§14.1. Teren **6MN/U** o powierzchni 2,440 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia*: zagospodarowanie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 1) niniejszego planu; zagospodarowanie komplementarne fakultatywne – usługi w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 3) niniejszego planu;

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania*:
1) ustala się *obowiązującą linię zabudowy* od strony drogi wewnętrznej 15KD.D-W i *nieprzekraczalną linię zabudowy* od tylnych granic działek budowlanych – zgodnie z rysunkiem planu;
2) na każdej z działek wydzielonych według zasad określonych na rysunku planu i normalizacji określonej w tekście planu dopuszcza się maksymalnie 1 budynek mieszkalny;
3) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu; dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna; wszystkie budynki kryte wysokimi dachami;
4) wszystkie *dachy symetryczne*: dwu- lub wielospadowe; pochylenie połaci dachowych w budynkach mieszkalnych: minimalne - 35 stopni, maksymalne - 45 stopni; w pozostałych budynkach minimalny spadek połaci dachowych 25 stopni;
5) przy doświetlaniu poddaszy należy stosować głównie okna połaciowe; dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 20%, a także centralnie usytuowane *wystawki dachowe* nad przedsionkiem lub gankiem wejściowym do budynku;
6) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
7) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m, maksymalna szerokość *elewacji frontowej* bez garażu 12m, z garażem 15m.
8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - dla działek o powierzchni do 1200m^2 - 20%, dla działek o powierzchni powyżej 1200m^2 - 15%;

9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działek o powierzchni do 1200m^2 - 75%, dla działek o powierzchni powyżej 1200m^2 - 80%;
10) w wystroju elewacji i zagospodarowaniu terenu dopuszcza się tynki, cegłę, okładziny ceramiczne, okładziny kamienne nieoszlifowane, dachówkę ceramiczną oraz drewno;
11) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od *obowiązującej linii zabudowy* nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu; dopuszcza się obiekty garażowe wbudowane w skarpy;
12) sytuowanie obiektów budowlanych lub inne zagospodarowywanie terenu wymaga szczególnego przebadania warunków geologicznych oraz szczególnych rozwiązań inżynierskich związanych z umocnieniem skarpy z uwagi na zagrożenie osuwania się mas ziemnych; dopuszcza się niwelację gruntu w obrębie wszystkich działek położonych na stoku mającą na celu doprowadzenie do wyrównania poziomu terenu w strefie planowanej zabudowy pod warunkiem zastosowania ww. rozwiązań inżynierskich przeciwdziałających osuwaniu się mas ziemnych;
13) od strony drogi 15KD.D-W ogrodzenia ażurowe do wysokości 1,5m;
14) wzdłuż ogrodzeń od strony skarpy obowiązuje realizacja *strefy zieleni wzmacniającej skarpy i stoki*.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości*
1) dopuszcza się zasady podziału na działki budowlane przedstawione na rysunku planu, zgodnie z normalizacją określoną poniżej;
2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2;
3) minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 22m;
4) kąty pochylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 15KD.D-W - 90 stopni z 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 wewnętrznej 15KD.D-W;
2) na każdej działce należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe dla samochodu osobowego;
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 15KD.D-W.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 % dla każdej nowo wydzielonej działki.

§15.1. Teren **7MN/U** o powierzchni 2,054 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia*: zagospodarowanie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 1) niniejszego planu; zagospodarowanie komplementarne fakultatywne – usługi w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 3) niniejszego planu; na działce usytuowanej w narożniku drogi 12KD.Z i 14KD.D dopuszcza się wyłącznie obiekty usługowe.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania*:
1) ustala się *obowiązującą linię zabudowy* od strony drogi wewnętrznej

15KD.D-W i *nieprzekraczalną linię zabudowy* od drogi dojazdowej 14KD.D i drogi powiatowej 12KD.Z – zgodnie z rysunkiem planu;

2) na każdej z działek wydzielonych według zasad określonych na rysunku planu i normalizacji określonej w tekście planu dopuszcza się maksymalnie 1 budynek mieszkalne;
3) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu; dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna; wszystkie budynki kryte wysokimi dachami;
4) wszystkie *dachy symetryczne*: dwu- lub wielospadowe; pochylenie połaci dachowych w budynkach mieszkalnych: minimalne - 35 stopni, maksymalne - 45 stopni; w pozostałych budynkach minimalny spadek połaci dachowych 25 stopni;
5) przy doświetlaniu poddaszy należy stosować głównie okna połaciowe; dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 20%, a także centralnie usytuowane *wystawki dachowe* nad przedsionkiem lub gankiem wejściowym do budynku;
6) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
7) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m, maksymalna szerokość *elewacji frontowej* bez garażu 12m, z garażem 15m.
8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - dla działek o powierzchni do 1200m^2 - 20%, dla działek o powierzchni powyżej 1200m^2 - 15%;
9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla działek o powierzchni do 1200m^2 - 75%, dla działek o powierzchni powyżej 1200m^2 - 80%;
10) w wystroju elewacji i zagospodarowaniu terenu dopuszcza się tynki, cegłę, okładziny ceramiczne, okładziny kamienne nieoszlifowane, dachówkę ceramiczną oraz drewno;
11) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od *obowiązującej linii zabudowy* nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu;
12) sytuowanie obiektów budowlanych lub inne zagospodarowywanie terenu wymaga szczególnego przebadania warunków geologicznych; dopuszcza się niwelację gruntu mająca na celu doprowadzenie do wyrównania poziomu terenu w strefie planowanej zabudowy pod warunkiem zastosowania ww. rozwiązań inżynierskich przeciwdziałających osuwaniu się mas ziemnych;
13) od strony dróg ogrodzenia ażurowe; w ciągach dróg 15KD.D-W i 14KD.D do wysokości 1,5m, wzdłuż drogi 12KD.Z – do 1,7m;
14) wzdłuż ogrodzeń od strony drogi 12KD.Z obowiązują nasadzenia roślinności parawanowej np. w formie żywopłotów.

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

1) dopuszcza się zasady podziału na działki budowlane przedstawione na rysunku planu, zgodnie z normalizacją określoną poniżej;
2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2;
3) minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 22m;
4) kąty pochylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 15KD.D-W - 90 stopni z 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 wewnętrznej 15KD.D-W; działka narożnikowa w południowej części terenu - przy drodze 12KD.Z obsługiwana z drogi 14KD.D;
2) na każdej działce należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe dla samochodu osobowego;
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: 12KD.Z i 15KD.D-W.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 % dla każdej nowo wydzielonej działki.

§16.1. Teren **8MN/U** o powierzchni 0,542 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia*: zagospodarowanie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 1) niniejszego planu; zagospodarowanie komplementarne fakultatywne – usługi w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 3) niniejszego planu;

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania*:

1) ustala się *nieprzekraczalną linię zabudowy* od drogi wewnętrznej 16KDW i drogi powiatowej 12KD.Z – zgodnie z rysunkiem planu;
2) na każdej z działek określonych na rysunku planu dopuszcza się maksymalnie 2 budynki mieszkalne;
3) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu; dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna; wszystkie budynki kryte wysokimi dachami;
4) wszystkie *dachy symetryczne*: dwu- lub wielospadowe; pochylenie połaci dachowych w budynkach mieszkalnych: minimalne - 35 stopni, maksymalne - 45 stopni; w pozostałych budynkach minimalny spadek połaci dachowych 25 stopni;
5) przy doświetlaniu poddaszy należy stosować głównie okna połaciowe; dopuszcza się lukarny dachowe o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na każdą połać dachu - 20%, a także centralnie usytuowane *wystawki dachowe* nad przedsionkiem lub gankiem wejściowym do budynku;
6) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;
7) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m, maksymalna szerokość *elewacji frontowej* bez garażu 12m, z garażem 15m;
8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
10) w wystroju elewacji i zagospodarowaniu terenu dopuszcza się tynki, cegłę, okładziny ceramiczne, okładziny kamienne nieoszlifowane, dachówkę ceramiczną oraz drewno;
11) wjazdy do garaży sytuowanych w strefie 15 m od *obowiązującej linii zabudowy* nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu; dopuszcza się obiekty garażowe wbudowane w skarpy;
12) sytuowanie obiektów budowlanych lub inne zagospodarowywanie terenu wymaga szczególnego przebadania warunków geologicznych oraz szczególnych

rozwiązań inżynierskich związanych z umocnieniem skarpy z uwagi na zagrożenie osuwania się mas ziemnych; dopuszcza się niwelację gruntu w obrębie wszystkich działek położonych na stoku mająca na celu doprowadzenie do wyrównania poziomu terenu w strefie planowanej zabudowy pod warunkiem zastosowania ww. rozwiązań inżynierskich przeciwdziałających osuwaniu się mas ziemnych;

13) od strony dróg ogrodzenia ażurowe; w ciągach dróg 15KD.D-W i 14KD.D do wysokości 1,5m, wzdłuż drogi 12KD.Z – do 1,7m;

14) wzdłuż ogrodzeń od strony drogi 12KD.Z obowiązują nasadzenia roślinności parawanowej np. w formie żywopłotów.

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

1) dopuszcza się zasady podziału na działki budowlane przedstawione na rysunku planu i dodatkowy podział wtórny - zgodnie z normalizacją określoną poniżej;
2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 1300 m^2;
3) minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 22m;
4) kąty pochylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 15KD.D-W - 90 stopni z tolerancją do 3 stopni w obie strony;
5) dopuszcza się zasady podziału przedstawione na rysunku planu.

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

1) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 15KD.D-W;
2) na każdej działce należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe dla samochodu osobowego;
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: 12KD.Z, 13KD.L i 16KDW.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 % dla każdej nowo wydzielonej działki.

Rozdział 3

Tereny zabudowy zagrodowej MR

§17.1. Teren **9MR** o powierzchni 0,998 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia*: zagospodarowanie podstawowe - zabudowa zagrodowa w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 2) niniejszego planu.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania*:

1) ustala się *nieprzekraczalne linie zabudowy* od drogi wewnętrznej 16KDW i drogi powiatowej 12KD.Z – zgodnie z rysunkiem planu;
2) na każdej z działek wydzielonych według normalizacji określonej w tekście planu dopuszcza się maksymalnie 1 budynek mieszkalny;
3) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu; dla pozostałych

obiektów zabudowa jednokondygnacyjna; wszystkie budynki kryte wysokimi dachami;

4) *dachy symetryczne* dwuspadowe z dopuszczeniem połaci naczółkowych; kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi 16KDW i ciągu pieszego KP; pochylenie połaci dachowych w budynkach mieszkalnych: minimalne - 35 stopni, maksymalne - 45 stopni; w pozostałych budynkach minimalny spadek połaci dachowych 25 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%, a także centralnie usytuowane *wystawki dachowe* nad przedsionkiem lub gankiem wejściowym do budynku;
6) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m, maksymalna całkowita szerokość *elewacji frontowej* – 30m.
7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
9) w wystroju elewacji i zagospodarowaniu terenu dopuszcza się tynki, cegłę, okładziny ceramiczne, okładziny kamienne nieoszlifowane, dachówkę ceramiczną oraz drewno;
10) wjazdy do garaży nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu; dopuszcza się obiekty garażowe wbudowane w skarpy;
11) sytuowanie obiektów budowlanych lub inne zagospodarowywanie terenu wymaga szczególnego przebadania warunków geologicznych oraz szczególnych rozwiązań inżynierskich związanych z umocnieniem skarpy z uwagi na zagrożenie osuwania się mas ziemnych; dopuszcza się niwelację gruntu dla działek położonych na stoku w celu wyrównania poziomu terenu dla planowanej zabudowy pod warunkiem zastosowania ww. rozwiązań inżynierskich przeciwdziałających osuwaniu się mas ziemnych;
12) od strony dróg ogrodzenia ażurowe; w ciągu drogi 16KDW i ciągu pieszego KP do wysokości 1,2m, wzdłuż drogi 12KD.Z – do 1,7m;
13) wzdłuż ogrodzeń od strony drogi 12KD.Z obowiązują nasadzenia roślinności parawanowej np. w formie żywopłotów.

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

1) dopuszcza się zasady podziału na działki zagrodowe przedstawione na rysunku planu - zgodnie z normalizacją określoną poniżej;
2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m^2;
3) minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 38m;
4) kąty pochylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 16KDW i 15KD.D-W - 90 stopni z 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 wewnętrznej 16KDW i ewentualnie z drogi 15KD.D-W; dopuszcza się możliwość dojazdu do nowo wydzielonej działki w formie służebności gruntowej ustanowionej na działkach przyległych do drogi 17KDW;
2) na każdej działce należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe dla samochodu osobowego i miejsca postoju sprzętu rolniczego;
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: 12KD.Z, i 15KD.D-W.

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 % dla każdej nowo wydzielonej działki.

§18.1. Teren **10MR** o powierzchni 1,252 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia*: zagospodarowanie podstawowe - zabudowa zagrodowa w rozumieniu zapisu §3, ust.1, pkt 2) niniejszego planu.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania*:

1) ustala się *linię obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy* – zgodnie z rysunkiem planu;
2) w przypadku podziałów wtórnych na każdej z działek wydzielonych według normalizacji określonej w tekście planu dopuszcza się maksymalnie 1 budynek mieszkalny;
3) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną, w tym jedną kondygnację w poddaszu; dla pozostałych obiektów zabudowa jednokondygnacyjna; wszystkie budynki kryte wysokimi dachami;
4) *dachy symetryczne* dwuspadowe z dopuszczeniem połaci naczółkowych; kalenice budynków mieszkalnych równoległe do drogi 13KD.L; pochylenie połaci dachowych w budynkach mieszkalnych: minimalne - 40 stopni, maksymalne - 45 stopni; w pozostałych budynkach minimalny spadek połaci dachowych 30 stopni;
5) przy doświetlaniu poddaszy od strony drogi należy stosować okna połaciowe; od strony elewacji tylnej dopuszcza się *lukarny* lub *wystawki dachowe* nad ryzalitem o maksymalnej sumarycznej powierzchni rzutu odwzorowanego na połać dachu – 20%;
6) maksymalna wysokość zabudowy - 8,5 m, maksymalna całkowita szerokość *elewacji frontowej* – 20m.
7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
9) w wystroju elewacji i zagospodarowaniu terenu dopuszcza się tynki, cegłę, okładziny ceramiczne, okładziny kamienne nieoszlifowane, dachówkę ceramiczną oraz drewno;
10) wjazdy do garaży nie mogą być głębiej niż 0,3 m poniżej poziomu terenu; dopuszcza się obiekty garażowe wbudowane w skarpy;
11) sytuowanie obiektów budowlanych lub inne zagospodarowywanie terenu wymaga szczególnego przebadania warunków geologicznych oraz szczególnych rozwiązań inżynierskich związanych z umocnieniem skarpy z uwagi na zagrożenie osuwania się mas ziemnych; dopuszcza się niwelację gruntu w obrębie wszystkich działek położonych na stoku mająca na celu doprowadzenie do wyrównania poziomu terenu w strefie planowanej zabudowy pod warunkiem zastosowania ww. rozwiązań inżynierskich przeciwdziałających osuwaniu się mas ziemnych;
12) od strony drogi ogrodzenia ażurowe do wysokości 1,2m;
13) wzdłuż ogrodzeń od strony drogi pól obowiązują nasadzenia roślinności wzmacniającej skarpy i przeciwdziałającej ruchom osuwiskowym ziemi.

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

1) dopuszcza się zasady podziału na działki zagrodowe - zgodnie z normalizacją określoną poniżej;
2) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych 3000 m^2;
3) minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek budowlanych – 47m;
4) kąty pochylenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę 13KD.L - 90 stopni z 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 dojazdowej 13KD.L; dopuszcza się możliwość dojazdu do nowo wydzielonych działek w formie służebności gruntowych na działkach istniejącej zabudowy frontowej;
2) na każdej działce należy przewidzieć minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe dla samochodu osobowego i miejsca postoju sprzętu rolniczego;
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 13KD.L;

6. *Ustalenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości* - 30 % dla każdej nowo wydzielonej działki.

Rozdział 4

Tereny zieleni publicznej z dopuszczeniem usług

§19.1. Teren **11ZP** o powierzchni 0,084 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:* zagospodarowanie podstawowe - teren zieleni publicznej – skwer.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) obowiązuje rekreacyjne zagospodarowanie terenu; dopuszcza się różne formy zieleni niskiej z elementami małej architektury;
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 100%;
3) na terenie ustala się służebność gruntową dla celów prowadzenia podziemnych sieci uzbrojenia technicznego.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:*
1) obowiązuje korekta granic działki na potrzeby modernizacji drogi 13KD.L i dojazdu 16KDW – zgodnie z rysunkiem planu;
2) zakaz podziału terenu.

5. *Ustalenia dotyczące zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:*
1) obsługa komunikacyjna i piesza z drogi gminnej 13KD.L oraz drogi wewnętrznej 16KDW połączonej z projektowanym ciągiem pieszym 17KP;
2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;

3) istniejąca kanalizacja sanitarna o średnicy 0,16 m i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych o średnicy 90 mm - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

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

Rozdział 5

Tereny obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej

§20.1. Teren **12KD.Z** o powierzchni 1,347 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*: droga publiczna klasy Z - powiatowa.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) projektowana szerokość pasa drogowego 20,0m - zgodnie z rysunkiem planu;
2) ustala się przekrój - jezdnia o dwóch pasach ruchu i szerokości każdego z pasów 3-3,5 m; pobocze nieutwardzone z obustonnymi rowami odwadniajacymi;
3) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych poza niezbędną infrastrukturą techniczną;
4) w rejonie skarp murki oporowe lub inne rozwiązania techniczne zabezpieczające przed osuwaniem się mas ziemnych.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości*
1) obowiązuje korekta granic pasa drogowego do normatywnej szerokości – zgodnie z rysunkiem planu;
2) w granicach projektowanego pasa scalenie działek.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) pozostawia się istniejącą sieć o średnicy 100 mm i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych o średnicy 90 mm z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
2) dopuszcza się prowadzenie innych sieci inżynieryjnych poza trwałą nawierzchnią jezdni, za wyjątkiem niezbędnych przepustów.

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

§21.1. Teren **13KD.L** o powierzchni 0,399 ha.

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

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) projektowana szerokość pasa drogowego 10-18,5m - zgodnie z rysunkiem planu;
2) ustala się przekrój - jezdnia o dwóch pasach ruchu i szerokości każdego z pasów 3-2,5 m; pobocze z obustonnymi chodnikami i oświetleniem ulicznym;
3) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych poza niezbędną infrastrukturą techniczną i obiektami naziemnymi małej architektury takimi jak wiata przystankowa i słup ogłoszeniowy.

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

1) obowiązuje korekta granic pasa drogowego do szerokości pokazanej na rysunku planu;
2) w granicach projektowanego pasa scalenie działek.

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

1) pozostawia się istniejącą sieć wodociągową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną, kanalizację sanitarną, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
2) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 63 ÷ 100 mm;
3) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,3 m.

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

§22.1. Teren **14KD.D** o powierzchni 0,715 ha.

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

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) projektowana szerokość pasa drogowego 10m - zgodnie z rysunkiem planu;
2) ustala się przekrój - jezdnia o dwóch pasach ruchu i szerokości każdego z pasów 2,75-2,5 m; pobocze z obustonnymi chodnikami i oświetleniem ulicznym;
3) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych poza niezbędną infrastrukturą techniczną.

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

1) obowiązuje korekta granic pasa drogowego do szerokości pokazanej na rysunku planu;
2) w granicach projektowanego pasa scalenie działek.

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

1) pozostawia się istniejącą sieć wodociągową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną i kanalizację sanitarną z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
2) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 63 ÷ 100 mm;
3) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,3 m;
4) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15kV i 0,4 kV;
5) projektowana linia telekomunikacyjna.

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

§23.1. Teren **15KD.D-W** o powierzchni 0,673 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu*: droga wewnętrzna o parametrach klasy drogi dojazdowej.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) projektowana szerokość pasa drogowego 10m z placem manewrowym przy odnodze sięgaczowej o wymiarach 22x32m- zgodnie z rysunkiem planu;
2) ustala się przekrój - jezdnia o dwóch pasach ruchu i szerokości każdego z pasów 2,75-2,5 m; pobocze z obustonnymi chodnikami i oświetleniem ulicznym;
3) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych poza niezbędną infrastrukturą techniczną..

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

1) obowiązuje korekta granic działek na rzecz pasa drogowego o szerokości pokazanej na rysunku planu;
2) w granicach projektowanego pasa scalenie działek.

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

1) projektowana sieć wodociągowa o średnicy 100 mm;
2) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 63 ÷ 100 mm;
3) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m;
4) projektowana kanalizacja deszczowa o średnicy 0,3 m;
5) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15kV i 0,4 kV;
6) projektowana linia telekomunikacyjna.

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

§24.1. Teren **16KDW** o powierzchnia 0,083 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 skrajnych 15x13.5m;
2) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych poza niezbędną infrastrukturą techniczną;
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*

1) obowiązuje korekta granic pasa drogowego do szerokości pokazanej na rysunku planu - zgodnej z przebiegiem granic istniejącego użytkowania (wygrodzenia) działek sąsiednich;
2) scalenie działek w granicach projektowanego pasa drogowego.

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

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

§25.1. Teren **17KP** o powierzchni 0,090 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* – ciąg pieszy.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:
1) projektowana szerokość pasa w liniach rozgraniczajacych 2-3,8m;
2) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych poza niezbędną infrastrukturą techniczną;
3) na całej długości należy utrzymać jednolity rodzaj nawierzchni; nawierzchnia z elementów rozbieralnych lub utwardzona gruntowa;
4) wschodnia krawędź ciągu umocniona murem oporowym lub roślinnością;
5) na odcinku ciągu prowadzący w dół skarpy na kierunku wschód-zachód należy zrealizować schody.

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* - dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

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

§26.1. Teren **18E** o powierzchni 0,0007 ha.

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

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*
1) dopuszcza się lokalizację typowego obiektu stacji transformatorowej, w tym obiektu kontenerowego;
2) poza niezbędnym terenem dojazdu i dojścia do obiektu obowiązuje zagospodarowanie zielenią niską.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* – zakaz podziału terenu nie wynikającego z potrzeb zarządcy sieci.

5. *Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
1) dostęp i obsługa obiektu z drogi 15KD.D-W;
2) projektowana stacja transformatorowa 15 kV, zasilana elektroenergetyczną linią kablową 15 kV.

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

§27.1. Teren **19E** o powierzchni 0,014 ha.

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

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:*
1) dopuszcza się lokalizację typowego obiektu stacji transformatorowej, w

tym obiektu kontenerowego;

2) poza niezbędnym terenem dojazdu i dojścia do obiektów obowiązuje zagospodarowanie zielenią niską.

4. *Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości* – zakaz podziału terenu nie wynikającego z potrzeb zarządcy sieci.

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

1) dostęp i obsługa obiektu z drogi 14KD.D

2) projektowana stacja transformatorowa 15 kV, zasilana elektroenergetyczną linią kablową 15 kV.

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

Rozdział 6

Tereny rolne niezabudowane, cieki wodne

§28.1. Teren **20R** o powierzchni 2,061 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* **-** teren użytkowania rolniczego polegającego na uprawach polowych, sadowniczych lub użytkowaniu łąk i pastwisk.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

)1 ustala się nakaz rekultywacji istniejącego wyrobiska piasku (kruszyw) i przywrócenie warunków prawidłowego użytkowania rolniczego;

)2 ustala się zakaz:

)a lokalizacji budynków,

)b lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;

)c likwidacji lub niszczenia urządzeń melioracji wodnych,

)d usuwania i wywożenia poza obszar warstwy próchniczej i innych warstw ziemnych, w tym pozyskiwania surowców budowlanych,

)e składowania lub rozsypywania odpadów po produkcji rolnej lub pozyskanych w inny sposób np. z oczyszczalni ścieków, bez stosownych zezwoleń organu ochrony środowiska,

)f składowania materiałów i produktów nie związanych z bieżącym użytkowaniem rolniczym, a także wyeksploatowanych i wyłączonych z użytkowania rolniczego (np. maszyn rolniczych, środków ochrony roślin, opakowań),

)g utwardzania nawierzchni dróg dojazdowych do pól w formie nawierzchni nieprzepuszczalnych np. bitumicznych.

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 poprzez teren zabudowy zagrodowej 9MR z drogi gminnej 13KD.L oraz bezpośrednio z drogi gminnej 14KD.D.

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

§29.1. Teren **21W** o powierzchni 2,061 ha.

2. *Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu* **-** teren cieku wodnego.

3. *Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu*:

1) ustala się nakaz utrzymania drożności przepływu wody poprzez systematyczne pogłębianie i oczyszczanie cieku;
2) ustala się zakaz:
   a) likwidacji lub niszczenia cieku np. poprzez przegradzanie, zasypywanie ziemią,
   b) lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne,
   c) utwardzania nawierzchni w sąsiedztwie cieku w formie nawierzchni nieprzepuszczalnych np. bitumicznych.

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 komunikacyjna poprzez teren zabudowy zagrodowej 9MR i zabudowy jednorodzinnej 1MN z drogi gminnej 14KD.D.

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

DZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§**30.** Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze:

1) o łącznej powierzchni 2,2420 ha, w tym gruntów ornych kl. RIIIa – 0,1070 ha oraz kl. RIIIb – 2,1350 ha - na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 września 2008 r., Nr GZ.tr.057-602-348/08;
2) o łącznej powierzchni 6,4233 ha, w tym gruntów ornych: RIVa – 1,6409 i RIVb – 1,3108 ha, łąk i pastwisk PsIV – 1,2089 ha, sadów: S-RIVa – 0, 6926 ha i S-RIVb – 0,8914 ha, terenów zabudowanych: B,Bp-RIVa – 0, 5538 ha oraz B-RIVb – 0,1449 ha na podstawie na podstawie Decyzji Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 25 września 2008r., Nr WRiOŚ-IV-EN-6080-32/08;
3) o łącznej powierzchni 1,6130 ha, w tym łąk i pastwisk PsVI – 0,9194 ha oraz nieużytków N – 0,6936 ha - na podstawie niniejszej uchwały.

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

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

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