

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Kołbaskowo**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym  
Karwowo w gminie Kołbaskowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716) Rada Gminy Kołbaskowo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**  
**ZAKRES REGULACJI**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIII/121/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16. listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w obrębie geodezyjnym Karwowo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo przyjętym uchwałą Nr XIII/125/2015 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 16. listopada 2015 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Karwowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **29,9988 ha**, którego granice ustala rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo w skali 1:10 000,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołbaskowo o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**§ 3.** 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz terenów rolniczych.

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **R** – teren rolniczy,
- 3) **ZN/W** – teren zieleni naturalnej ze zbiornikiem wodnym,
- 4) tereny obsługi komunikacyjnej:
  - a) **KD.D** – teren drogi klasy dojazdowej,
  - b) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
  - c) **KPR** – teren ciągu pieszo rowerowego.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) granice stref ochronnych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) istniejące granice działek przeznaczone do likwidacji,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
- 5) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
- 6) symbole literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych.

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

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

- 1) **dach stromy** – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 30°,
- 2) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne,
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna; nie dotyczy elementów podziemnych,
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć, takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze,
- 5) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **szerokość elewacji frontowej** – określa linia prosta łącząca dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki,
- 7) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w drodze pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg rowerowo pieszy,
- 8) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji

nadziemnej, do najwyższej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połączeń dachowych.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

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

- 1) lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest w zgodzie z nieprzekraczalną linią zabudowy wskreśloną na rysunku planu,
- 2) zakazuje się wznoszenia i ustawiania obiektów o charakterze tymczasowym, np. kontenerów i blaszanych garaży, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu.

2. Ustala się strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach wskreślonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej; obowiązuje:

- 1) uzgadnianie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ do sprawy ochrony zabytków,
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia.

## **Rozdział 3.**

### **USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

**§ 6. 1.** Ze względu na strefę ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina kopalna Szczecin, obowiązują ustalenia zawarte w dokumentacji geologicznej zatwierdzonej decyzjami Ministra Środowiska z dnia 23.12.1998 r., znak: DGkdh/BJ/489-6153/98 oraz z dnia 15.12.2011 r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ.

2. W granicach wszystkich objętych planem terenów, gdzie będą wprowadzone jakiegokolwiek formy zagospodarowania, należy warstwy próchniczej gleby zagospodarować na cele rekultywacyjne.

3. Sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunku naturalnego spływu wód powierzchniowych na terenach sąsiednich.

4. Dla terenów zagrożonych potencjalnym występowaniem masowych ruchów ziemnych obowiązuje sporządzenie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej.

## **Rozdział 4.**

### **USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ**

**§ 7. 1.** Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga powiatowa o klasie drogi zbiorczej, z kierunku północ – południe – droga nr 3930 Z, która przebiega wzdłuż zachodniej granicy planu.

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

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

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

## **Rozdział 5.**

### **USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 8. 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt. 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej;
- 3) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia NWN;

2. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zlokalizowanych poza obszarem planu; system wodociągowy realizuje się: z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej oraz z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

3. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej poza obszarem planu.

4. Do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych,

5. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejącego zbiornika wodnego, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, zlokalizowanego w obszarze i poza obszarem planu lub do kanalizacji deszczowej poza obszarem planu.

6. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych,

7. Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych (gromadzenie i przetrzymywanie) i ich wykorzystanie do celów własnych,

8. Ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej i zbiornika wodnego.

9. Zaopatrzenie w gaz ustala się z nowych sieci gazowych zlokalizowanych poza obszarem planu. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu.

10. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

11. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:

- 1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
- 2) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne.

12. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn., zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn.;

13. Ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

14. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną.

15. Dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wygrodzonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego. Obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.

16. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

17. Na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

18. Do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

**Rozdział 2.**  
**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**  
**PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**§ 9.** 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **1.MN**, o powierzchni **3.3552 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 70%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 10,5 m,
  - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m,
- 5) forma architektoniczna zabudowy:
  - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - b) zabudowa garażowa i gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym;
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 12,0 m do 18,0 m,
  - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
  - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
  - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
  - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, balkonów i tarasów, zakaz stosowania wieżyczek,
  - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach oraz cegła, drewno w obrębie poddasza,
- 6) kształt dachu stromy:
  - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30°-45°, ganek nakryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
  - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkiem jednospadowym albo z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
  - c) kolorystyka: pokrycie dachu w kolorach czerwonym, brązowym lub grafitowym,
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej: 0,1000 ha,
- 2) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°.
- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielienia terenu pod dojazdy i infrastrukturę techniczną,

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg oznaczonych w planie symbolami: **10.KDW** i **12.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami: **10.KDW** oraz **12.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie oznaczonym w planie symbolem **1.MN** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

**§ 10.1.** Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **2.MN**, o powierzchni **0.6084 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 10,5 m,
  - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m,
- 5) forma architektoniczna zabudowy:
  - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - b) zabudowa garażowa i gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 12,0 m do 18,0 m,
  - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
  - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
  - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
  - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn , balkonów i tarasów, zakaz stosowania wieżyczek,
  - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach oraz cegła, drewno w obrębie poddasza.
- 6) kształt dachu stromy:
  - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30°-45°, ganek nakryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
  - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkiem jednospadowym albo z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
  - c) kolorystyka: pokrycie dachu w kolorach czerwonym, brązowym lub grafitowym,

#### 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej: 0,1000 ha,
- 2) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°.
- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielenia terenu pod dojazd i infrastrukturę techniczną,

#### 5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem: **10.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem: **10.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie oznaczonym w planie symbolem **2.MN** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.



7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni,
- 2) obowiązuje nasadzenie zieleni wzdłuż granic terenu elementarnego,
- 3) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

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

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

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

**§ 11.1.** Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **3.MN**, o powierzchni **2,2419 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 10,5 m,
  - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m,
- 5) forma architektoniczna zabudowy:
  - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - b) zabudowa garażowa i gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 12,0 m do 18,0 m,
  - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
  - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
  - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
  - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, balkonów i tarasów, zakaz stosowania wieżyczek,

- h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach, oraz cegła, drewno w obrębie poddasza.
- 6) kształt dachu stromy:
  - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30°-45°, ganek nakryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
  - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkiem jednospadowym albo daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
  - c) kolorystyka: pokrycie dachu w kolorach czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub grafitowym,

#### 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej: 0,1000 ha,
- 2) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielania terenu pod dojazd i infrastrukturę techniczną,

#### 5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem: **10.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem: **10.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie oznaczonym symbolem **3.MN** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

#### 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

**§ 12.1.** Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **4.R**, o powierzchni **0,4813 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie: **tereny rolnicze**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: dojazd od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KDW**,
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie oznaczonym w planie symbolem **4.R** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 13.1.** Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **5.MN**, o powierzchni **9,2689 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 10,5 m,
  - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m,
- 5) forma architektoniczna zabudowy:
  - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, ,
  - b) zabudowa garażowa i gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 12,0 m do 18,0 m,
  - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,

- e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
  - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
  - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, balkonów i tarasów, zakaz stosowania wieżyczek,
  - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach oraz cegła i drewno w obrębie poddasza,
- 6) kształt dachu stromy:
- a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30°-45°, ganek nakryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
  - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkiem jednospadowym albo z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
  - c) kolorystyka: pokrycie dachu w kolorach czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub grafitowym,

#### 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej: 0,1000 ha,
- 2) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°.
- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielenia terenu pod dojazd i infrastrukturę techniczną,

#### 5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg dojazdowych, oznaczonych w planie symbolami **11.KD.D** i **13.KD.D** oraz drogi wewnętrznej o symbolu **12.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami: **11.KD.D**, **13.KD.D** oraz **12.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

#### 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

**§ 14.1.** Na terenach oznaczonych na załączniku graficznym nr 1 symbolami **6.ZN/W**, **7.ZN/W**, **8.ZN/W**, o powierzchni odpowiednio **0,1437 ha**, **1,2772 ha**, **0,1347 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 9.

2. Przeznaczenie: **tereny zieleni naturalnej ze zbiornikami wodnymi**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogową: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KDW** oraz dojazdów wyznaczonych w terenach, oznaczonych w planie symbolami **5.MN** i **9.MN**,
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych po podczyszczeniu do zbiorników wodnych.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenach oznaczonych symbolami **6.ZN/W**, **7.ZN/W** oraz **8.ZN/W** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: ze względu na biologiczną funkcję terenów obowiązuje maksymalne zachowanie istniejącej zieleni.

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

9. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 15.1.** Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **9.MN**, o powierzchni **10,5221 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 10.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację:

- a) dojazdów, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek: 70%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 10,5 m,
  - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej: 7,0 m,
- 5) forma architektoniczna zabudowy:
  - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, ,
  - b) zabudowa garażowa i gospodarcza wolno stojąca lub dobudowana do budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z dachem stromym,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 12,0 m do 18,0 m,
  - d) kształt bryły budynku: horyzontalny,
  - e) rzut nowych budynków powinien być prostokątny bądź złożony z prostokątów połączonych ze sobą pod kątem prostym z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
  - f) otwory okienne i drzwiowe: prostokątne,
  - g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, balkonów i tarasów, zakaz stosowania wieżyczek,
  - h) elewacje wykończone materiałem charakterystycznym dla lokalnej zabudowy, tynki w jasnych barwach oraz cegła i drewno w obrębie poddasza,
- 6) kształt dachu stromy:
  - a) dach budynków powinien być symetryczny, o jednakowym nachyleniu głównych połaci: 30°-45°, ganek nakryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
  - b) dopuszcza się oświetlenie poddasza lukarnami z daszkiem jednospadowym albo z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi o formie prostokątnej, utrzymując odległość od krawędzi połaci do krawędzi okna co najmniej 1,5 m,
  - c) kolorystyka: pokrycie dachu w kolorach czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub grafitowym,

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej: 0,1000 ha,
- 2) szerokość frontu działki minimalna: 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
- 4) powyższe zasady nie dotyczą wydzielenia terenu pod dojazdy i infrastrukturę techniczną,

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **12.KDW**,
- 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: minimalnie 2 miejsca postojowe/1mieszkanie,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **12.KDW**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

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

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

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

**§ 16.** 1. Na terenie o powierzchni **0,3052 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **10.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,0 m do 12,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i deszczowych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę klasy zbiorczej, kategorii powiatowej nr 3930 Z, która stanowi zachodnią granicę obszaru planu.

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

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

7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 17.** 1. Na terenie o powierzchni **0,0185 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **11.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających, o wymiarach 10,0 m x 10,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i deszczowych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę klasy zbiorczej, kategorii powiatowej nr 3930 Z, która stanowi zachodnią granicę obszaru planu.

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

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

7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**§ 18.** 1. Na terenie o powierzchni **0,4458 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **12.KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu: **droga wewnętrzna**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,8 m do 13,2 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i deszczowych.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę dojazdową o symbolu **11.KD.D** do drogi klasy zbiorczej, kategorii powiatowej nr 3930 Z, która stanowi zachodnią granicę obszaru planu.

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

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

7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 19.** 1. Na terenie o powierzchni **0,0201 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **13.KD.D**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie terenu: **droga klasy dojazdowej**.



3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających, o wymiarach 10,0 m x 10,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i deszczowych.
4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę klasy zbiorczej, kategorii powiatowej nr 3930 Z, która stanowi zachodnią granicę obszaru planu.
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu nie związanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty i tereny chronione nie występują.
7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 20.** 1. Na terenie o powierzchni **0,6106 ha**, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem **14.KPR**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie terenu: **droga w formie ciągu pieszo - rowerowego**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 12,0 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność pieszą i rowerową do terenów przyległych: nieograniczona.
4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zbiorczą kategorii powiatowej nr 3930 Z, która stanowi zachodnią granicę obszaru planu.
5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu nie związanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu położona jest w strefie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony określone w § 5 ust. 2.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu określonymi w przepisach odrębnych.
8. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 21.1.** Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **15.R**, o powierzchni **0,5652 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie: **tereny rolnicze**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 3) zakaz zabudowy,

4) dopuszcza się usytuowanie zabudowań gospodarczych związanych z roślinną produkcją rolną.

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

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: dojazd od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **12.KDW** oraz dojazdów wyznaczonych w terenie, oznaczonym w planie symbolem **5.MN**,

2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie oznaczonym w planie symbolem **4.R** nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 22.** 1. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne, o łącznej powierzchni: 26,3403 ha, pochodzenia mineralnego, w tym:

- 1) 1,1930 ha III klasy bonitacyjnej Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.263.2017 z dnia 10 kwietnia 2018 r.,
- 2) 25,1473 ha IV klasy bonitacyjnej.

**§ 23.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

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

**Przewodniczący Rady**