



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 26 lipca 2017 r.

Poz. 3250

UCHWAŁA NR XXXIII/226/17 RADY GMINY KOBYLANKA

z dnia 22 czerwca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka dla strefy zabudowy mieszkaniowej w obrębie Kobyłanka w rejonie ulic: Szczecińskiej, Szkolnej, Klonowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Kobyłanka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr X/63/15 Rady Gminy Kobyłanka z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka dla strefy zabudowy mieszkaniowej w obrębie Kobyłanka, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka przyjętego uchwałą Nr XXXV/216/13 Rady Gminy Kobyłanka z dnia 11 lipca 2013 r.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 30,86 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. 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 Kobyłanka dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod rozwój jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego z uzupełnieniem funkcją usługową i zielenią urządzoną, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1 Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu - załączniku Nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego:

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
 - a) przeznaczenie terenu,

- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) zasady scalania i podziału terenu,
 - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - e) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - f) zasady obsługi komunikacyjnej,
 - g) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie.
3. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.
4. Na obszarze objętym planem brak jest terenów, dla których należałoby ustalić ograniczenia z tytułu ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, położenia na obszarze i terenie górniczym, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
5. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu - załączniku graficznym oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.
6. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego - rysunku planu:
- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
 - 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
 - 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
 - 4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.
7. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:
- 1) usługi nieuciążliwe - usługi biurowe, usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów, w tym działalność wytwórcza i usługowa artystów plastyków oraz fotografików, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 80,0 m² i gastronomii o powierzchni użytkowej do 80,0 m² oraz inne związane z obsługą mieszkańców;
 - 2) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca położenie lica budynku, z dopuszczalnym maksymalnie 1,5-metrowym przekroczeniem kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 25% łącznej szerokości ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy budynków towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze, oranżerie itp.); dla dobudowanych garaży dopuszczalne maksymalnie 1,5-metrowe wycofanie linii zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
 - 4) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, wliczając powierzchnie prześwitów, ganków zabudowanych, werand otwartych i oszklonych, przybudowanych ogrodów zimowych, garaży stanowiących integralną część budynku; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych;
 - 5) szerokość elewacji frontowej - szerokość, do której wlicza się wszystkie architektoniczne elementy bocznych ścian budynku uwidocznione na rysunku elewacji frontowej, w tym dobudowane garaże; w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej szerokość dotyczy sumy segmentów;
 - 6) wysokość zabudowy - wysokość liczona od najwyższego poziomu terenu przy ścianie frontowej do szczytu pokrycia dachu; ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;
 - 7) dach symetryczny - dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia - kalenicę;
 - 8) kąt nachylenia połaci - kąt nachylenia głównych połaci dachu;
 - 9) szerokość frontu wydzielanej działki - szerokość granicy frontowej wydzielanej działki przylegającej do drogi, w przypadku działek położonych przy skrzyżowaniach dróg do tej szerokości wlicza się trójkąt widoczności rzutowany na przedłużenie granicy frontowej;
 - 10) ogrodzenie ażurowe - ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 70% powierzchni ogrodzenia;
 - 11) nawierzchnia twarda - nawierzchnia odporna na działanie ruchu oraz wpływów atmosferycznych;

- 12) nawierzchnia twarda nie ulepszona - nawierzchnia nieprzystosowana do szybkiego ruchu samochodowego;
- 13) nawierzchnia gruntowa ulepszona - nawierzchnia wykonana z gruntu stabilizowanego mechanicznie lub chemicznie.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) MN,U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową;
- 3) U,MN - zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodziną;
- 4) ZP - zieleń parkowa;
- 5) KDD - droga klasy dojazdowej;
- 6) KDW - droga wewnętrzna;
- 7) KPJ - ciąg pieszo-jezdny;
- 8) KP - ciąg pieszy.

§ 4. Ustala się zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Na terenach działek nowej zabudowy, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej - wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:

- a) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci $25\div 35^\circ$.

2. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojącej wiaty i niezabudowanej altany, o parametrach:

- a) wysokość do 3,0 m do kalenicy,
- b) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci $15\div 30^\circ$.

3. W przypadku przebudowy i rozbudowy budynków istniejących obowiązuje zachowanie charakterystycznej, podstawowej formy budynku jak budynków w sąsiedztwie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Na powierzchni do 25% powierzchni zabudowy budynku, na poziomie 2-giej kondygnacji lub nad dobudowanym garażem dopuszcza się dach płaski wykorzystany jako taras.

5. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu, szarości i bieli, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, ryzalitu oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły ceramicznej lub klinkierowej;
- 2) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową, blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki - odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych;
- 4) obowiązuje przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 5. Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych.

3. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.

4. Dopuszcza się wydzielania działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Na obszarze planu brak jest obszarów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody.

2. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

§ 7. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Ochronę konserwatorską budynków objętych gminną ewidencją zabytków, wobec których obowiązuje:

- 1) zachowanie ukształtowania bryły budynku - gabarytów i kształtu dachu, rodzaju materiału budowlanego, pokrycia, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, formy frontowej stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych;
- 3) współdziałanie z właściwym organem ds. ochrony zabytków w przypadku podjęcia prac mających wpływ na zewnętrzną formę obiektu;
- 4) zawiadomienie właściwego organu ds. ochrony zabytków o konieczności rozbiórki obiektu (po uzyskaniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym), z obowiązkiem sporządzenia jego inwentaryzacji budowlanej, w tym fotograficznej.

2. Na obszarach objętych strefą „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 8. Ustalenia komunikacyjne.

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych - ulicą Szczecińska i ulicą Szkolną w ciągu drogi wojewódzkiej nr 120 - poprzez publiczne drogi gminne klasy dojazdowej na obszarze opracowania planu oraz ulicą Klonową poszerzoną w granicach planu.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu:

- a) 2 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
- c) 1 miejsce postojowe / 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,
- d) 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej biura,
- e) 1 miejsce postojowe / 1 gabinet lekarski, kancelarię, itp., w tym, dla terenów z funkcją usługową, min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 9. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej z ujęcia w Lipniku w gminie Stargard lub z magistralnej sieci z ujęcia w Żelewie w gminie Stare Czarnowo;
- 2) zaopatrzenie w systemie zbiorowego zaopatrzenia projektowaną siecią wodociągową o średnicy 80÷160 mm;
- 3) sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 4) zaopatrzenie do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej;
- 5) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych.

2. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez projektowanym system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poza obszarem opracowania, z uwzględnieniem przepompowni ścieków na terenie; minimalna średnica sieci kanalizacyjnej 150 mm;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

3. Odprowadzanie wód opadowych oraz roztopowych:

- 1) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej poprzez separatory i piaskowniki; minimalna średnica sieci kanalizacyjnej 150 mm;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt poprzez studnie chłonne;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachów i nawierzchni utwardzonych w granicach działek w grunt na terenie własnej działki;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych oraz roztopowych z połąci dachów i wykorzystanie ich do celów gospodarczych.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Kobyłanka, z selektywną zbiórką odpadów w miejscu powstawania.

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z istniejącej sieci gazowej w przyległej drodze wojewódzkiej oraz projektowanej sieci gazowej, w przypadku średniego ciśnienia z zastosowaniem szafkowych węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
- 2) do czasu budowy sieci dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się skablowanie odcinka istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, z przebiegiem w projektowanych drogach.

8. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połąci dachu oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru.

9. Obsługa telekomunikacyjna: na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

10. Sieci infrastruktury technicznej prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz w liniach rozgraniczających pozostałych ciągów komunikacyjnych.

11. Na terenach, przez które przebiegają istniejące linie i sieci infrastruktury technicznej, wzdłuż ich przebiegu ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającym sieci podziemnej oraz linii napowietrznej, z uwzględnieniem wysokości drzew i szerokości ich koron.

12. W związku z przebiegiem istniejących sieci - napowietrznej elektroenergetycznej i podziemnej kanalizacji sanitarnej, obowiązuje zapewnienie do nich dostępu w przypadku prac konserwacyjnych lub awarii.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 10. Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN,U, o powierzchni 1,00 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczalną towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) funkcja usługowa dopuszczalna na poziomie całej kondygnacji parteru i max. 50% powierzchni użytkowej drugiej kondygnacji,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - d) powierzchnia zabudowy - 15÷25% powierzchni działki,

- e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - f) szerokość elewacji frontowej - 14,0÷20,0 m,
 - g) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - 7,5÷8,5 m,
 - h) dachy symetryczne:
 - czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 30÷35°,
 - budynku na działce przy drodze 05a KDD - dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 40÷45° lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 30÷35°,
 - i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 45% powierzchni działki,
 - j) wzdłuż granicy terenu istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia - obowiązują ustalenia wg § 9;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1200,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 28,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi 01 KDD - 90°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia komunikacyjne:
- a) zjazdu na działki z drogi 01 KDD,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1a ZP, o powierzchni 0,05 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zielen parkowa - skwer;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowy stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
 - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - d) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i oświetlenie terenu,
 - e) zakaz grodzienia terenu, z wyjątkiem granicy z terenem 1 MN,U;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z wyjątkiem dopuszczalnego wydzielenia działki stacji transformatorowej, o powierzchni min. 25,0 m², przyległej do drogi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia komunikacyjne: dostęp do terenu z przyległych dróg.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 MN,U, o powierzchni 0,61 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczalną towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) funkcja usługowa dopuszczalna na poziomie całej kondygnacji parteru i max. 50% powierzchni użytkowej drugiej kondygnacji,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - d) powierzchnia zabudowy - 10÷15% powierzchni działki,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - f) szerokość elewacji frontowej - 14,0÷25,0 m,
 - g) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - 8,0÷9,0 m,
 - h) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki,
 - j) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej do zachowania - obowiązują ustalenia wg § 9,
 - k) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia - obowiązują ustalenia wg § 9;

3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:

- a) zachowanie istniejącego podziału,
- b) w części wsch. terenu realizacja inwestycji na łączonych działkach;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;

5) ustalenia komunikacyjne:

- a) zjazdu na działki z drogi 07 KDW,
- b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;

6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 3 MN,U, o powierzchni 1,30 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca,
- b) funkcja usługowa dopuszczalna na poziomie całej kondygnacji parteru i max. 50% powierzchni użytkowej drugiej kondygnacji,
- c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- d) powierzchnia zabudowy - $10 \div 25\%$ powierzchni działki,
- e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
- f) szerokość elewacji frontowej - $12,0 \div 20,0$ m,
- g) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - $8,5 \div 9,0$ m,
- h) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
- i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki,
- j) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej do zachowania - obowiązują ustalenia wg § 9,
- k) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia - obowiązują ustalenia wg § 9;

3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - $1500,0 \text{ m}^2$, z wyjątkiem działek w części wschodniej - min. 1200 m^2 ,
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - $30,0$ m, z wyjątkiem działki wydzielanej z działki nr 65/1 - $25,0$ m,
- c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi 07 KDW - 90° ;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;

5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;

6) ustalenia komunikacyjne:

- a) zjazdu na działki z drogi 07 KDW,
- b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;

7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 3a MN,U, o powierzchni $0,28$ ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca,
- b) funkcja usługowa dopuszczalna na poziomie całej kondygnacji parteru i maksymalnie 50% powierzchni użytkowej drugiej kondygnacji,
- c) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,

- d) powierzchnia zabudowy - $10 \div 25\%$ powierzchni działki,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - f) szerokość elewacji frontowej - $12,0 \div 17,0$ m,
 - g) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - $8,0 \div 9,0$ m,
 - h) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki,
 - j) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej do zachowania - obowiązują ustalenia wg § 9,
 - k) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia - obowiązują ustalenia wg § 9;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - $1200,0$ m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - $25,0$ m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi 07 KDW - $88 \div 90^\circ$;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
- a) zjazdy na działki z drogi 02 KDD,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 4 U,MN, o powierzchni $0,13$ ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczalną towarzyszącą funkcją mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa usługowa istniejąca,
 - b) dopuszczalna rozbiórka budynku lub rozbudowa i przebudowa, na warunkach:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - powierzchnia zabudowy $20 \div 30\%$ powierzchni terenu,
 - wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - $8,5 \div 9,0$ m,
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających dopuszczalne łączenie działek;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia komunikacyjne:
- a) zjazd na teren z drogi poza obszarem opracowania,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem 5 MN, o powierzchni $2,80$ ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca istniejąca i projektowana,
 - b) utrzymanie zabudowy istniejącej, z możliwością przebudowy i rozbudowy,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - d) powierzchnia zabudowy:
 - $15 \div 20\%$ powierzchni działki,

- dla działek z zabudową istniejącą dopuszcza się rozbudowę o maksymalnie 20% powierzchni zabudowy istniejącej,
 - e) zasada lokalizacji nowej zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - f) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy - $10,0 \div 16,0$ m,
 - g) wysokość nowej zabudowy - 2 kondygnacje - $8,0 \div 8,5$ m,
 - h) dachy symetryczne:
 - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$, dopuszczalne zachowanie rodzaju dachu i kąta nachylenia połaci zabudowy istniejącej,
 - dla budynków na działkach dostępnych wyłącznie z ciągu pieszo-jezdnego 013 KPJ dopuszcza się dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci $35 \div 45^\circ$,
 - i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - 40% powierzchni działki,
 - dla działek z zabudową istniejącą dopuszcza się zachowanie wskaźnika istniejącego lub zmniejszenie w przypadku rozbudowy wg lit. d tiret drugie,
 - j) proponowane przejście piesze wg rysunku planu;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - $1000,0$ m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki przyległej na całej szerokości do drogi - $40,0$ m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielanej działki w stosunku do dróg - $88 \div 90^\circ$;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: stacja transformatorowa oraz budynki mieszkalne przy ul. Szczecińskiej 16 i ul. Szkolnej 3 ujęte w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
- a) zjazdy na działki z przyległych dróg,
 - b) w granicach działek konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem 6 MN, o powierzchni $1,24$ ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy - $12 \div 25\%$ powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - budynków na działkach od strony drogi 02 KDD - $12,0 \div 18,0$ m,
 - budynków na działkach od strony dróg: 03 KDD, 013 KPJ - $15,0 \div 18,0$ m,
 - f) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - $8,0 \div 9,0$ m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - od strony drogi 02 KDD - $1300,0$ m²,
 - od strony drogi 03 KDD i 013 KPJ - $1400,0$ m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
 - dla działek od strony drogi 02 KDD - $25,0$ m,
 - dla działek od strony drogi 03 KDD - $36,0$ m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do dróg - $85 \div 90^\circ$;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazdu na działki z przyległych dróg,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 7 MN, o powierzchni 1,12 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy - $12 \div 25\%$ powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej - $15,0 \div 18,0$ m,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji:
 - budynków z dachami dwuspadowymi - $8,0 \div 9,0$ m,
 - budynków z dachami czterospadowymi - $7,5 \div 8,5$ m,
 - g) dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony drogi 02 KDD - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - budynków na działkach od strony drogi 010 KDW - czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci $30 \div 35^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - $1300,0 \text{ m}^2$,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do dróg - $85 \div 90^\circ$;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazdu na działki z przyległych dróg: 02 KDD, 010 KDW,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 8 MN, o powierzchni 1,56 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy - $15 \div 25\%$ powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej - $15,0 \div 18,0$ m,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji:
 - budynków z dachami dwuspadowymi - $8,0 \div 9,0$ m,
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - $1300,0 \text{ m}^2$,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do dróg - $85 \div 90^\circ$;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazdu na działki z przyległych dróg: 02 KDD, 010 KDW,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.

- budynków z dachami czterospadowymi - $7,5 \div 8,5$ m,
 - g) dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony dróg: 03 KDD, 07 KDW, 09 KDW - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - budynków na działkach od strony drogi 010 KDW - czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci $30 \div 35^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - $1000,0 \text{ m}^2$,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - $25,0 \text{ m}$,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi - $85 \div 90^\circ$;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
- a) zjazdy na działki z przyległych dróg,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.
11. Dla terenu oznaczonego symbolem 9 MN, o powierzchni $1,20 \text{ ha}$, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy - $15 \div 20\%$ powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - budynków na działkach od strony dróg: 01 KDW, 09 KDW - $15,0 \div 18,0 \text{ m}$,
 - budynków na działkach od strony dróg: 07 KDW, 08 KDW - $12,0 \div 15,0 \text{ m}$,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji:
 - budynków z dachami dwuspadowymi - $8,0 \div 9,0 \text{ m}$,
 - budynków z dachami czterospadowymi - $7,5 \div 8,5 \text{ m}$,
 - g) dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony dróg: 07 KDW, 08 KDW, 09 KDW - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - budynków na działkach od strony drogi 01 KDD - czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci $30 \div 35^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - $900,0 \text{ m}^2$,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - $20,0 \text{ m}$, z wyjątkiem działek przyległych do terenu 9a ZP,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi - $85 \div 90^\circ$;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
- a) zjazdy na działki z przyległych dróg,

b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;

7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.

12. Dla terenów oznaczonych symbolem 9a ZP, o powierzchni 0,10 ha, 9b ZP, o powierzchni 0,11 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń parkowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zagospodarowanie zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - d) dopuszcza się urządzenia rekreacyjne oraz plac zabaw,
 - e) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i oświetlenie terenu,
 - f) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem granicy z terenem 9 MN;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne: dostęp do terenu z przyległych dróg;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 7.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem 10 MN, o powierzchni 1,35 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy - $15 \div 20\%$ powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - budynków na działkach od strony drogi 01 KDD, 03 KDD - $15,0 \div 18,0$ m,
 - budynków na działkach od strony drogi 05 KDD i 08 KDW - $12,0 \div 15,0$ m,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji:
 - budynków z dachami dwuspadowymi - $8,0 \div 9,0$ m,
 - budynków z dachami czterosпадowymi - $7,5 \div 8,5$ m,
 - g) dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony drogi 08 KDW - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - budynków na działkach od strony dróg: 01 KDD, 03 KDD, 05 KDD - czterosпадowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci $30 \div 35^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - $950,0 \text{ m}^2$,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi - $85 \div 90^\circ$;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazdy na działki z przyległych dróg,

b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;

7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem 11 ZP, o powierzchni 0,85 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen parkowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna lokalizacja zabudowy usługowej usług nieuciążliwych wg nieprzekraczalnych, oznaczonych na rysunku planu, linii zabudowy:
 - powierzchnia zabudowy do 2% powierzchni terenu,
 - wysokość zabudowy do 7,5 m,
 - dach symetryczny, o kącie nachylenia połaci $20\div 30^\circ$,
 - b) dopuszczalna lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV przy granicy z terenem 012 KDW,
 - c) zagospodarowanie zieleni komponowaną o funkcji ozdobnej,
 - d) lokalizacja obiektów małej architektury,
 - e) dopuszcza się urządzenia rekreacyjne, plac zabaw, boisko do małych gier zespołowych,
 - f) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i oświetlenie terenu,
 - g) zakaz grodzenia terenu, z wyjątkiem granicy z terenem 12 MN i wydzielanego terenu stacji transformatorowej;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z wyjątkiem dopuszczalnego wydzielenia działki stacji transformatorowej, o powierzchni min. 25,0 m², przyległej do drogi 012 KDW;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) dostęp do terenu z przyległych dróg,
 - b) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 7.

15. Dla terenu oznaczonego symbolem 12 MN, o powierzchni 0,57 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa szeregowa lub łączona 6-sekcyjna, dopuszcza się łączenie sekcji garażami,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu; w przypadku wysunięcia garaży wszystkich sekcji przed linię zabudowy budynku linia obowiązująca dotyczy garaży,
 - c) obiekt o jednorodnych cechach podstawowych w zakresie bryły, detalu architektonicznego oraz kolorystyki elewacji i dachów,
 - d) powierzchnia zabudowy - $12\div 20\%$ powierzchni działki,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - zasada układu sekcji i kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - f) łączna szerokość elewacji frontowej - 84,0 m,
 - g) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - $8,0\div 9,0$ m,
 - h) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40\div 45^\circ$, dopuszczalne dachy płaskie wysuniętych garaży, pod warunkiem zastosowania do wszystkich sekcji,
 - i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni każdej działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 900,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 15,5,0 m,

- c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi - 90° ;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
 - 5) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazdu na działki z drogi 04 KDD,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
 - 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.
16. Dla terenu oznaczonego symbolem 13 MN, o powierzchni 2,60 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy - $15 \div 20\%$ powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - budynków na działkach od strony drogi 03 KDD - $18,0 \div 25,0$ m,
 - budynków na działkach od strony drogi 04 KDD - $15,0 \div 18,0$ m,
 - f) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - $8,0 \div 9,0$ m,
 - g) dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony drogi 03 KDD - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - budynków na działkach od strony drogi 04 KDD - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$ lub czterospadałowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci $30 \div 35^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
 - 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - $900,0 \text{ m}^2$,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
 - działek od strony drogi 03 KDD - $38,0$ m,
 - działek od strony drogi 04 KDD - $25,0$ m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi - $85 \div 90^\circ$;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) obowiązują ustalenia wg § 6,
 - b) obowiązuje maksymalna ochrona istniejących drzew, z dopuszczeniem wycinki wyłącznie w przypadkach kolidujących z zabudową, dojazdem do budynku i sieciami infrastruktury technicznej oraz w przypadkach drzew obumarłych i zabiegów pielęgnacyjnych;
 - 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
 - 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazd na działki z przyległych dróg,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
 - 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.
17. Dla terenu oznaczonego symbolem 14 MN, o powierzchni 2,45 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy - $15 \div 20\%$ powierzchni działki,

- d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej - 18,0÷25,0 m,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji:
 - budynków z dachami dwuspadowymi - 8,0÷9,0 m,
 - budynków z dachami czterospadowymi - 7,5÷8,5 m,
 - g) dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony dróg: 04 KDD, 06 KDD, 012 KDW, 014 KPJ - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - budynków na działkach w drugiej linii zabudowy drogi 04 KDD - czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 35÷45°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 900,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
 - działek od strony dróg: 04 KDD, w tym w drugiej linii, 012 KDW - 30,0 m,
 - działek od strony dróg: 06 KDD, 014 KPJ - 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi - 90°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia komunikacyjne:
- a) zjazdu na działki z przyległych dróg,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.
18. Dla terenu oznaczonego symbolem 15 MN, o powierzchni 1,69 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy - 15÷20% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - budynków na działkach od strony drogi 03 KDD - 18,0÷25,0 m,
 - budynków na działkach od strony dróg: 06 KDD, 012 KDW - 15÷18,0 m,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji:
 - budynków z dachami dwuspadowymi - 8,0÷9,0 m,
 - budynków z dachami czterospadowymi - 7,0÷8,0 m,
 - g) dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony dróg: 06 KDD, 012 KDW - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - budynków na działkach od strony drogi 03 KDD - czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci 30÷35°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1100,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 30,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi - 90°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;

- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazdy na działki z przyległych dróg,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.

19. Dla terenu oznaczonego symbolem 16 MN, o powierzchni 1,76 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy - $15 \div 20\%$ powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - budynków na działkach od strony drogi 03 KDD - $18,0 \div 25,0$ m,
 - budynków na działkach od strony drogi 011 KDW - $15,0 \div 18,0$ m,
 - zabudowy bliźniaczej - $18,0 \div 28,0$ m,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji:
 - budynków z dachami dwuspadowymi - $8,0 \div 9,0$ m,
 - budynków z dachami czterospadowymi - $7,0 \div 8,0$ m,
 - g) dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony drogi 011 KDW - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - budynków na działkach od strony drogi 03 KDD - czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci $30 \div 35^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - $1000,0 \text{ m}^2$,
 - $900,0 \text{ m}^2$ w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
 - działek od strony drogi 03 KDD - $35,0$ m,
 - działek od strony drogi 011 KDW - $24,0$ m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi - 90° ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;

- 6) ustalenia komunikacyjne:
 - a) zjazdy na działki z przyległych dróg,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.

20. Dla terenu oznaczonego symbolem 17 MN, o powierzchni 1,97 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,

- b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy - $15 \div 20\%$ powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - $18,0 \div 25,0$ m,
 - zabudowy bliźniaczej - $18,0 \div 28,0$ m,
 - f) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - $8,0 \div 9,0$ m,
 - g) dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony drogi 011 KDW - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - budynków na działkach od strony drogi 01 KDD - czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia połaci $30 \div 35^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
 - $1200,0 \text{ m}^2$,
 - $900,0 \text{ m}^2$ w przypadku zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - $30,0$ m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi - 90° ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7;
- 6) ustalenia komunikacyjne:
- a) zjazdy na działki z przyległych dróg,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 7) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.
21. Dla terenu oznaczonego symbolem 18 MN,U, o powierzchni $0,92$ ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczalną towarzyszącą funkcją usługową usług nieuciążliwych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) funkcja usługowa dopuszczalna na poziomie całej kondygnacji parteru i max. 50% powierzchni użytkowej drugiej kondygnacji,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - d) powierzchnia zabudowy - $15 \div 25\%$ powierzchni działki,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy - wg rysunku planu,
 - f) szerokość elewacji frontowej - $14,0 \div 20,0$ m,
 - g) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje - $8,5 \div 9,0$ m,
 - h) dachy symetryczne:
 - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - budynku na działce przy drodze 05a KDD - dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$ lub czterospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia połaci $30 \div 35^\circ$,
 - i) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - $1200,0 \text{ m}^2$,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - $30,0$ m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi - 90° ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;

5) ustalenia komunikacyjne:

- a) zjazd na działki z przyległych dróg,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 6) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach - obowiązują ustalenia wg § 9.

22. Dla terenu oznaczonego symbolem 19 IT, o powierzchni 0,03 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) urządzenia infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków,
- b) dopuszcza się inne urządzenia infrastruktury technicznej w tym stację transformatorową 15/0,4 kV;

2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- a) powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni terenu,
- b) wysokość zabudowy do 2,0 m,
- c) poza urządzeniami infrastruktury teren urządzić w formie niskiej zieleni ozdobnej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni terenu,
- e) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 7,
- f) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej do zachowania;

3) zasady podziału terenu: dopuszczalny podział w przypadku lokalizacji różnych urządzeń;

4) obsługa komunikacyjna: zjazd na teren z drogi 01 KDD.

23. Dla terenu oznaczonego symbolem 01 KDD, o powierzchni 0,85 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy dojazdowej;

2) zagospodarowanie terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m, z poszerzeniem do 19,5 m - wg rysunku planu,
- b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia dwupasmowa,
 - chodnik obustronny,
 - dopuszczalne wydzielenie pasów zieleni,
- c) nawierzchnia jezdni twarda,
- d) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
- e) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna - obowiązują ustalenia wg § 9,
- f) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej do zachowania,
- g) na terenie elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia 15 kV - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 7;

3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z dopuszczalnym łączeniem działek w granicach terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6.

24. Dla terenu oznaczonego symbolem 02 KDD, o powierzchni 0,26 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy dojazdowej;

2) zagospodarowanie terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania - 13,6 m, z poszerzeniem do 17,0 m - wg rysunku planu,
- b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia dwupasmowa,
 - chodnik obustronny,
 - dopuszczalne wydzielenie pasów zieleni,
- c) nawierzchnia jezdni twarda,
- d) oświetlenie min. jednostronne na słupach,

- e) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna - obowiązują ustalenia wg § 9,
 - f) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej do zachowania,
 - g) na terenie elektroenergetyczna linia napowietrzna średniego napięcia 15 kV - obowiązują ustalenia wg § 9 ust. 7;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z dopuszczalnym łączeniem działek w granicach terenu;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
 - 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7.

25. Dla terenu oznaczonego symbolem 03 KDD, o powierzchni 1,34 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga klasy dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 13,60 m, z poszerzeniami - wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia dwupasowa,
 - chodnik obustronny,
 - skwer zieleni niskiej - wg zasady na rysunku planu,
 - c) nawierzchnia jezdni twarda,
 - d) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - e) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna - obowiązują ustalenia wg § 9;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z dopuszczalnym łączeniem działek w granicach terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7.

26. Dla terenu oznaczonego symbolem 04 KDD, o powierzchni 0,55 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 13,5 m, z poszerzeniem do 18,5 m - wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia dwupasmowa,
 - chodnik obustronny,
 - dopuszczalne wydzielenie pasów zieleni,
 - c) nawierzchnie jezdni twarda,
 - d) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - e) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna - obowiązują ustalenia wg § 9;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z dopuszczalnym łączeniem działek w granicach terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6.

27. Dla terenu oznaczonych symbolami: 05 KDD, o powierzchni 0,27 ha, 05a KDD, o powierzchni 0,06 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi 05 KDD - 15,0 m, z poszerzeniami - wg rysunku planu,

- drogi 05a KDD - 15,0 m,
- b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdni dwupasmowa,
 - chodnik obustronny,
 - dopuszczalne wydzielenie pasów zieleni,
- c) nawierzchnie jezdni twarde,
- d) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
- e) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna - obowiązują ustalenia wg § 9;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z dopuszczalnym łączeniem działek w granicach terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część terenu 05 KDD (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7.

28. Dla terenu oznaczonego symbolem 06 KDD, o powierzchni 0,20 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga gminna klasy dojazdowej - poszerzenie drogi istniejącej przyległej do obszaru objętego planem;
- 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania - do 5,0 m - wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny w granicach opracowania:
 - chodnik,
 - pas zieleni,
 - c) dopuszcza się oświetlenie na słupach,
 - d) dopuszczalne sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, teletechniczna - obowiązują ustalenia wg § 9;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z dopuszczalnym łączeniem działek w granicach terenu.

29. Dla terenów oznaczonych symbolami: 07 KDW, o powierzchni 0,42 ha, 08 KDW, o powierzchni 0,16 ha, 09 KDW, o powierzchni 0,11 ha, 010 KDW, o powierzchni 0,11 ha, 011 KDW, o powierzchni 0,27 ha, 012 KDW, o powierzchni 0,35 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 10,0 m,
 - drogi 07 KDW - 10,0 m, z poszerzeniem do 15,0 m - wg rysunku planu,
 - drogi 011 KDW - 10,0 m, z poszerzeniem do 15,5 m - wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się strefę pieszo-jezdną w jednym poziomie,
 - c) nawierzchnia min. twarda nie ulepszona,
 - d) dopuszczalne nasadzenia zieleni średniej,
 - e) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - f) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna - obowiązują ustalenia wg § 9;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z dopuszczalnym łączeniem działek w granicach terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: droga 08 KDW oraz części dróg: 07 KDD, 09 KDW, 010 KDW, 011 KDW, 012 KDW (patrz rysunek planu) położone w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7.

30. Dla terenów oznaczonych symbolami: 013 KPJ, o powierzchni 0,14 ha, 014 KPJ, o powierzchni 0,04 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi 013 KPJ - 8,0÷15,0 m, z poszerzeniem - wg rysunku planu,
 - drogi 014 KPJ - 5,0 m,
 - b) nawierzchnia min. gruntowa ulepszona,
 - c) dopuszcza się oświetlenie na słupach,
 - d) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z dopuszczalnym łączeniem działek w granicach terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: część ciągu 014 KPJ (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia wg § 7.

31. Dla terenu oznaczonego symbolem 015 KP, o powierzchni 0,02 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 4,0 m,
 - b) nawierzchnia min. gruntowa ulepszona,
 - c) dopuszcza się oświetlenie na słupach,
 - d) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału.

§ 11. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4 U,MN - 10%;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1 MN,U, 2 MN,U 3 MN,U, 18 MN,U oraz 5 MN÷10 MN i 12 MN÷17 MN - 20%;
- 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 11 ZP, 01 KDD÷06 KDD, 07 KDW÷012 KDW, 013 KPJ, 014 KPJ, 015 KP, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 12. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobyłanka.

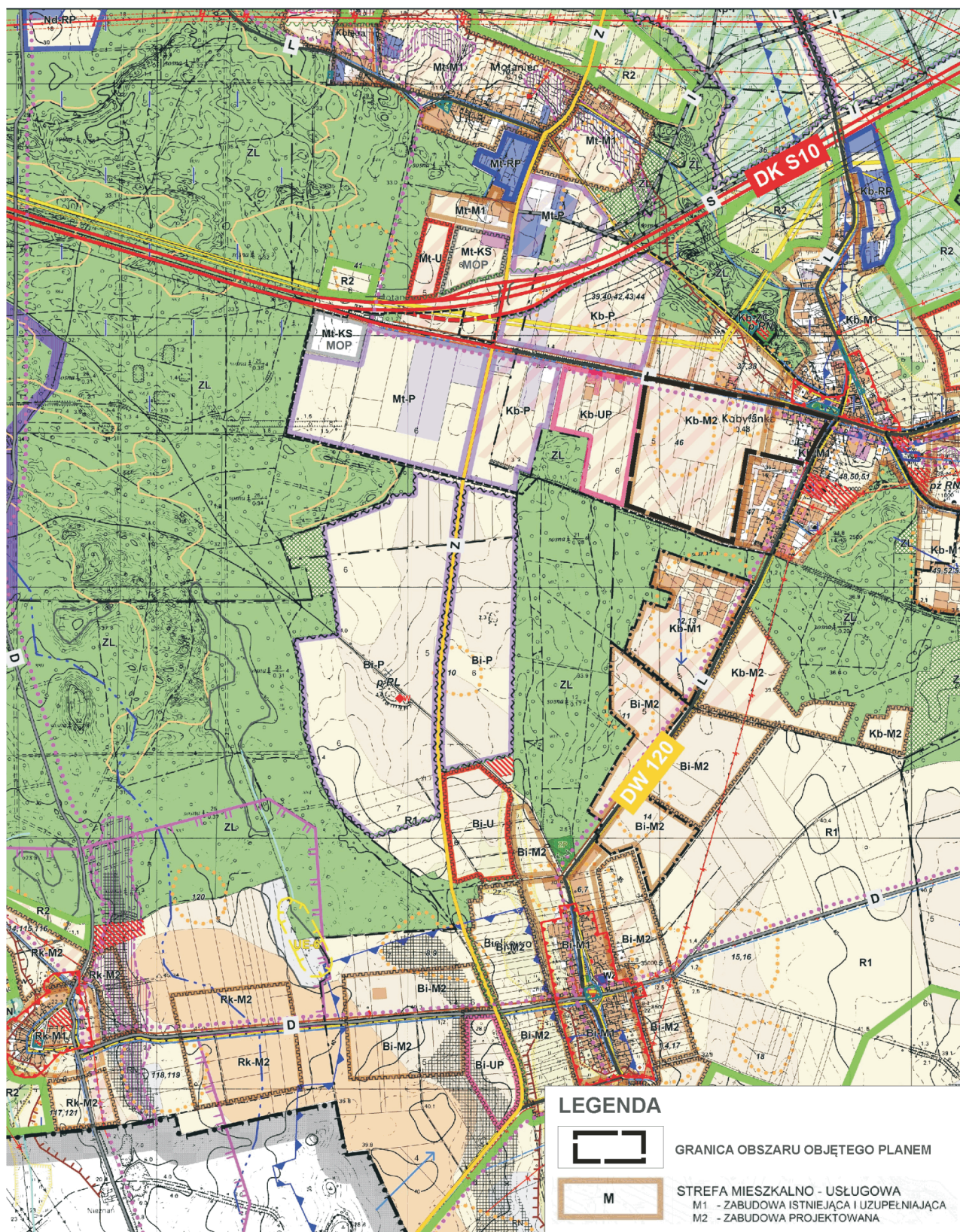
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kobyłanka.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Ilnicki

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXIII/226/17
RADY GMINY KOBYLANKA
z dnia 22 czerwca 2017 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBYLANKA



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIII/226/17
Rady Gminy Kobylanka
z dnia 22 czerwca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Kobylanka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobylanka w obrębie Kobylanka terenu położonego w rejonie ulic: Szczecińskiej, Szkolnej, Klonowej, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 października do 4 listopada 2016 r., w wyznaczonym terminie do dnia 18 listopada 2016 r. wniesiono uwagi, których wykaz w formie tabelarycznej stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

§ 2. Wójt Gminy Kobylanka rozpatrzył powyższe uwagi, w tym uwzględnione, do dnia 9 grudnia 2016 r.

§ 3. Odrzuca się nieuwzględnione uwagi, których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej z uzasadnieniem ich odrzucenia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
do Załącznika Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/226/17
Rady Gminy Kobyłanka z dnia 22 czerwca 2017 r.

l.p.	Pozycja wykazu uwag /Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy /symbol w planie	Uzasadnienie
wyłożenie w dniach od 11 października do 4 listopada 2016 r.			
1.	1.1. Uwaga indywidualna. W ustaleniach ogólnych dot. zabudowy towarzyszącej - wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, dopuścić dachy płaskie przy wysokości 3,0 m	teren 6 MN – dz. nr 293	W planie ustalona została generalna zasada realizacji dachów dwu- lub wielospadowych, decydująca o ogólnym, jednorodnym wizerunku osiedla, innym niż typowa zabudowa wiejska. Dachy płaskie dopuszcza się wyłącznie w połączeniu z dachami wysokimi, na poziomie 2-giej kondygnacji budynku mieszkalnego lub nad dobudowanym garażem, z wykorzystaniem jako taras. Realizacja zabudowy z dachami płaskimi, nawet gospodarczej, byłaby dysonansem architektoniczno-przestrzennym. Uzasadnieniem dla dachów płaskich byłaby lokalizacja budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej - budynku o walorach wyłącznie użytkowych W związku z tym uwaga nie została uwzględniona.
2.	1.2. Uwaga indywidualna. W ustaleniach ogólnych dot. wolnostojącej wiaty i niezabudowanej altany dopuszczenie dachów płaskich.		W planie ustalona została generalna zasada realizacji dachów dwu- lub wielospadowych, decydująca o ogólnym, jednorodnym wizerunku osiedla, innym niż typowa zabudowa wiejska. Przyjętą zasadą lokalizacji innych obiektów na działce jest zasada zachowania ładu przestrzennego, o którym decyduje m.in. realizacja obiektów o ogólnych jednorodnych cechach. W związku z tym uwaga nie została uwzględniona.
3.	1.5. Uwaga indywidualna. Dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.		Plan zakłada pełne zaopatrzenie w zakresie infrastruktury technicznej, jako zasadę przyjętą w polityce przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka, z dopuszczeniem zbiorników bezodpływowych wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Rozwiązania indywidualne dopuszczalne są poza zwartą zabudową i dla mniejszej docelowej łącznej ilości zabudowy. W związku z tym uwaga nie została uwzględniona.
4.	1.7. Uwaga indywidualna. Skorygować linie rozgraniczające – wyprostować linie na skrzyżowaniu dróg 02 KDD i 03 KDD, z korektą linii zabudowy.		Przebieg drogi należy do założonej kompozycji osiedla, unikającej układu szachownicowego. Ponadto, uwzględnia równy udział powierzchni przeznaczonych na cele publiczne z poszczególnych własności. W związku z tym uwaga nie została uwzględniona.
5.	1.8. Uwaga indywidualna. Dopuszczenie funkcji usługowej z funkcją mieszkalną na wszystkich działkach.		Lokalizacja dominującej funkcji usługowej w głębi osiedla może powodować pogorszenie komfortu zamieszkania na działkach sąsiednich oraz działkach innych w związku z prawdopodobieństwem uciążliwości w związku z dojazdami pojazdów zaopatrzenia. Ustalone przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie wyklucza lokalizacji usług - zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane, w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej do 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z tym uwaga nie została uwzględniona.
6.	2. Uwaga indywidualna. Korekta (zmniejszenie) łuku ciągu pieszo-jezdnego 013 KPJ maksymalnie do obowiązujących wymogów.	teren 013 KPJ – dz. nr 296	Szerokość w liniach rozgraniczających drogi typu „sięgacz”, bez przejazdu, ustalona dla 8-m promienia skrętu oraz możliwości wjazdu/wyjazdu pojazdów innych niż osobowe, w tym związanych z budową – brak innych możliwości dojazdu. W związku z tym uwaga nie została uwzględniona.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXIII/226/17
Rady Gminy Kobyłanka
z dnia 22 czerwca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) Rada Gminy Kobyłanka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyłanka w obrębie Kobyłanka terenu położonego w rejonie ulic: Szczecińskiej, Szkolnej, Klonowej, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) budowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 01 KDD, 02 KDD, 03 KDD, 04 KDD, 05 KDD, 05a KDD, 06 KDD;
- 2) budowę systemów infrastruktury technicznej drogach publicznych, w tym:
 - a) zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych oraz ścieków opadowych i roztopowych,
 - b) urządzeń zapewniających gospodarowanie odpadami, utrzymanie czystości i porządku.

§ 2. 1. Sposób realizacji, zapisanych w § 1 niniejszego załącznika, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

- 1) realizacja inwestycji wymienionych w § 1 pkt 1 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o samorządzie gminnym, ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych oraz ustawy o drogach publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w § 1 pkt 2 zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy prawo budowlane, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, ustawy o odpadach, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy prawo ochrony środowiska, ustawy o gospodarce komunalnej.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu i przepisów prawa.

3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna wyprzedzać budowę dróg oraz ich ewentualną modernizację.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji wymienionych w niniejszym załączniku.

§ 4. Zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w § 1, będą finansowane z:

- 1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową i Wieloletnią Prognozą Finansową;
- 2) dotacji unijnych;
- 3) kredytów i pożyczek;
- 4) obligacji komunalnych;
- 5) udziałów inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.