

UCHWAŁA NR/...../.....
RADY GMINY KOBYLANKA
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kobylanka dla strefy zabudowy mieszkaniowej w obrębie Kobylanka
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 Kobylanka uchwala, co następuje:

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

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 szczególne 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 przeszwitów, 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 jednorodzinna;
- 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 wydzielenia 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 rozbioru 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 Kobyłka, 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 połaci 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) zjazdy 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: zieleń 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 grodzenia 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) zjazdy 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÷25 % powierzchni działki,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - f) szerokość elewacji frontowej – 12,0÷20,0 m,
 - g) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje - 8,5÷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) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500,0 m², z wyjątkiem działek w części wschodniej – min. 1200 m²,
 - 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) zjazdy 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.
4. 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÷25 % powierzchni działki,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - f) szerokość elewacji frontowej – 12,0÷17,0 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) 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÷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) zjazd 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.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 U₁MN**, 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÷30 % powierzchni terenu,
 - wysokość zabudowy – 2 kondygnacje - 8,5÷9,0 m,
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - 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.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 MN**, o powierzchni 2,80 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
- 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÷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÷16,0 m,
 - g) wysokość nowej zabudowy – 2 kondygnacje - 8,0÷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,
 - b) 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.

7. 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:
- zjazdy na działki z przyległych dróg,
 - 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.,

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

- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa wolnostojąca,
 - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - powierzchnia zabudowy – 12÷25% powierzchni działki,
 - zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - szerokość elewacji frontowej – 15,0÷18,0 m,
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji:
 - budynków z dachami dwuspadowymi – 8,0÷9,0 m,
 - budynków z dachami czterospadowymi – 7,5÷8,5 m,
 - dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony drogi 02 KDD – dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci 40÷45°,
 - budynków na działkach od strony drogi 010 KDW – czterospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia połąci 30÷35°,
 - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1300,0 m²,
 - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 m
 - kąt położenia granic w stosunku do dróg – 85÷90°;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 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;
- ustalenia komunikacyjne:
 - zjazdy na działki z przyległych dróg: 02 KDD, 010 KDW,
 - w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 2;
- 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 **8 MN**, o powierzchni 1,56 ha, ustala się:

- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowa wolnostojąca,
 - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - powierzchnia zabudowy – 15÷25% powierzchni działki,
 - zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - szerokość elewacji frontowej – 15,0÷18,0 m,
 - 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: 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0 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.
10. Dla terenu oznaczonego symbolem **9 MN**, o powierzchni 1,20 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 – $15,0\div 18,0$ m,
 - budynków na działkach od strony dróg: 07 KDW, 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 czterospadowymi – $7,5\div 8,5$ 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zielen 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.

12. 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÷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÷18,0 m,
 - budynków na działkach od strony drogi 05 KDD i 08 KDW – 12,0÷15,0 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 drogi 08 KDW – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - budynków na działkach od strony dróg: 01 KDD, 03 KDD, 05 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 – 950,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi – 85÷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.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń 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 połąci $20 \div 30^\circ$,
 - b) dopuszczalna lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV przy granicy z terenem 012 KDW,
 - c) zagospodarowanie zielenią 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.

14. 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÷9,0 m,
 - h) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°, 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) zjazdy na działki z drogi 04 KDD,
 - 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.

15. 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÷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 drogi 04 KDD – 15,0÷18,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje - 8,0÷9,0 m,
 - g) dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony drogi 03 KDD – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - budynków na działkach od strony drogi 04 KDD – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45° lub 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 – 900,0 m²,
 - 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÷90°;
- 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.

16. 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÷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) zjazdy 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.

17. 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 $40\div 45^\circ$,
 - 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 – 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.

18. 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 m²,
 - 900,0 m² 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.

19. 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÷20% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej:
 - 18,0÷25,0 m,
 - zabudowy bliźniaczej – 18,0÷28,0 m,
 - f) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje - 8,0÷9,0 m,
 - g) dachy symetryczne:
 - budynków na działkach od strony drogi 011 KDW – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - budynków na działkach od strony drogi 01 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:
 - 1200,0 m²,
 - 900,0 m² 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.

20. 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÷25 % powierzchni działki,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - f) szerokość elewacji frontowej – 14,0÷20,0 m,
 - g) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje - 8,5÷9,0 m,
 - h) dachy symetryczne:
 - dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - 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 – 40% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1200,0m²,
 - 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.

21. 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.

22. 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 jezdni 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.

23. 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 15kV – 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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 jezdnia dwupasmowa,
 - chodnik obustronny,
 - dopuszczalne wydzielenie pasów zieleni,
 - c) nawierzchnie jezdni twarda,
 - d) 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: część terenu 05 KDD (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 7.

27. 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.

28. 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 KDW, 09 KDW, 010 KDW, 011 KDW, 012 KDW (patrz rysunek planu) położone w strefie „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 7.

29. 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.

30. 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