

**UCHWAŁA NR XXV/229/2017  
RADY GMINY KOŁOBRZEG**

z dnia 30 maja 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu  
KądzIELno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz.1250, poz. 1579 i z 2017 r. poz. 730) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy wstępne**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XI/69/2015 z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu KądzIELno, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r., zmienionego (ostatnią zmianą) - uchwałą Nr XXII/149/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 listopada 2012 roku (tekst ujednoczony), uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu KądzIELno** obejmujący teren obrębu ewidencyjnego KądzIELno z wyłączeniem terenu objętego uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XII/92/2011 z dnia 30 grudnia 2011 roku ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Zachodniopomorskiego z dnia 02.02.2012 r. poz. 253 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego KądzIELno.

2. Granice planu obejmują obszar o łącznej powierzchni około 313 ha, który został przedstawiony na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny składający się z arkusza oznaczonego 1A dla terenów zurbanizowanych w skali 1:1000 i arkusza oznaczonego 1B z magistralnym uzbrojeniem dla pozostałych terenów nie objętych zainwestowaniem w skali 1:5000, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu KądzIELno”, stanowiący załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy (należy je odczytywać zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, mierzone w osiach grubości linii);
- 4) symbole i oznaczenia terenów.

2. Inne oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzieski Pas Nadmorski” (PLH 320017);
- 2) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

- 3) granice stref „W-III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 5) obiekty i obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – chronione ustaleniami planu;
- 6) granice obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;
- 7) granice strefy B ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg,
- 8) granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Moreny Srokosza”;
- 9) obszar cenny przyrodniczo - śródpolne oczko wodne,
- 10) granice projektowanego użytku ekologicznego „Stramnicky grąd”;
- 11) granice terenu górniczego „Kołobrzeg II,
- 12) projektowany przebieg drogi S-6 wraz ze strefą ochronną (ustalenie informacyjne, niebędące ustaleniem planu).

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć „działkę budowlaną” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **froncie budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku, skierowaną w kierunku drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę, zgodnie z numerem adresowym nieruchomości;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę, zgodnie z numerem adresowym nieruchomości;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; linie te stanowią również linie podziałów geodezyjnych;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
  - a) **dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,**
  - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, do 0,80 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio, przy której musi być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;
  - a) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak balkony, wykusze, zadaszenia, ganki, schody zewnętrzne na odległość do 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
  - b) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy takich elementów jak okapy, gzymsy, do 0,80 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
- 7) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu stromym;
- 8) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zgodnie z obowiązującymi normami;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne zagospodarowanie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące, główne przeznaczenie terenu;
- 11) **sąsiednich nieruchomościach** - należy przez to rozumieć, tereny działek mających wspólną granicę;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć teren elementarny o określonym przeznaczeniu lub o określonym sposobie zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

**DZIAŁ II.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenów**

§ 4. W planie ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 4) teren usług rolnictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**,
- 5) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
- 6) tereny ogrodów rekreacyjno-działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RK**,
- 7) teren dworu o funkcji mieszkalnej wraz z parkiem dworskim, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/ZP**,
- 8) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- 9) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 10) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **KDL** – ulica lokalna,
  - b) **KDD** – ulica dojazdowa,
  - c) **KDW** – ulica wewnętrzna,
  - d) **KPJ** – ciąg pieszo-jezdny;
- 11) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **E** - elektroenergetyka,
  - b) **K** – kanalizacja.

**Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 5. 1. Na wszystkich terenach ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w kolorach i odcieniach nie powodujących dysharmonii w otoczeniu.
- 4) zakaz stosowania na dachach stromych pokryć dachowych takich, jak: papa i blacha płaska, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) zakaz stosowania od strony drogi lub ciągu pieszo-jezdnego ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych płyt betonowych, metalowych, tworzyw sztucznych. Wskazane żywopłoty o roślinności kwitnącej w ciągu różnych pór roku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) do czasu podjęcia uchwały regulującej zasady sytuowania reklam, dopuszcza się lokalizowanie reklam na elewacji budynku o powierzchni do 10 % powierzchni elewacji oraz wolnostojących nośników reklamowych, związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną na danej działce;
- 7) w obrębie działki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej dopuszcza się zlokalizowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego.

2. Przestrzeń publiczną należy realizować, jako urządzoną i wyposażoną w wysokiej klasy nawierzchnię, małą architekturę, itp.

### Rozdział 3.

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów (o ile nie zostanie stwierdzony zły stan zdrowotny drzewa) oraz zaleca się wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej.

2. Obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie obszaru górniczego „Kołobrzeg II” i częściowo w granicach terenu górniczego „Kołobrzeg” utworzonego dla ochrony złoża wód leczniczych, w którym obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych. Wszelkie przedsięwzięcia, mogące w znacznym stopniu wpływać na jakość wód podziemnych, wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złożo.

3. Obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie obszaru górniczego złoża borowiny „Mirocice” ustanowionego dla złoża borowiny, w którym obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych. Wszelkie przedsięwzięcia, mogące w znacznym stopniu wpływać na złoża borowiny, wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złożo.

4. Obszar objęty planem sąsiaduje od północy z granicami ochronnymi pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, który zaliczany jest do obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, w którym zabrania się wykonywania robót oraz czynności określonych w przepisach odrębnych.

5. Obszar objęty planem sąsiaduje od północy z obszarem chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne, dla których stosuje się zasady zagospodarowania określone w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

6. Na obszarze objętym planem znajduje się obszar cenny pod względem przyrodniczym - śródpolne oczko wodne otoczone drzewami (wierzby białe *Salix alba* o rozmiarach pomnikowych), dla którego ustala się: zakaz osuszania i nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu.

7. Na obszarze objętym planem znajduje się projektowany użytek ekologiczny „Stramnicki grąd” - nizinny las dębowo-grabowy *Stellario holostae-Carpinetum betuli* występuje w postaci niewielkiej wysepki (oddz. 45), oderwanej od wielkiego kompleksu leśnego położonego poza granicami planu. W drzewostanie współdominują stare buki i dęby szypułkowe, które należy objąć ochroną.

8. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Moreny Srokosza”, obejmującego obszar wzgórz morenowych pomiędzy miejscowościami Stramnica i KądzIELNO, którego celem ochrony jest zachowanie unikalnych walorów różnorodności biologicznej, ochrona wysokich walorów krajobrazowych, zachowanie żerowisk kani rudej i ochrona ptaków wróblowatych.

9. Obszar objęty planem graniczy bezpośrednio z obszarem specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko – KołobrzescKI Pas Nadmorski” (PLH 320017), dla którego obowiązuje stosowanie zasad zagospodarowania określonych w formie nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych.

10. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej.

11. Obszar objęty planem graniczy bezpośrednio ze strefą „B” i pośrednio ze strefą „A” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg, na których zabrania się prowadzenia działań mających wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego założenia przestrzenne lub właściwości lecznicze klimatu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

12. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych na ten cel.

13. Ustala się obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

14. Ustala się uzbrojenie terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem gminnym, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i kanalizację deszczową.

15. Emisje czynników szkodliwych i uciążliwych na granicy z zabudową mieszkaniową nie mogą przekroczyć dopuszczalnych norm.

16. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo znacznego niekorzystnego i trwałego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

17. Zabrania się realizacji działań powodujących niekorzystną zmianę stosunków wodnych.

18. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza.

19. W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

20. Ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

21. Ustala się zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni jezdni i parkingów bezpośrednio do gruntu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych: dawny dwór wraz z otoczeniem (tzw. Zespół pałacowo-parkowy w Kądzielnie):

- 1) w granicach działki 13/14 wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-593 (decyzja z dn. 05.05.2010 r.), podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej w zakresie ochrony formy, bryły, wystroju i kompozycji elewacji historycznego układu wnętrza oraz materiałów. Wszelkie prace budowlane i inwestycje należy prowadzić za pozwoleniem właściwego Urzędu Ochrony Zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 2) w granicach działki 13/38 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr B-692, wskazany do ochrony zgodnie z ustaleniami planu, dla którego ustala się:
  - a) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych układów kompozycji założenia parkowego;
  - b) współdziałanie z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obiektów chronionych ustaleniami planu;
  - c) pozostałe ustalenia określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych.

2. Dla obiektów i budynków wskazanych do ochrony zgodnie z ustaleniami planu, tj.:

- Magazyn folwarczny z 1925 r. (karta Gminnej Ewidencji Zabytków A-691),

- Obora folwarczna z końca XIX w. (karta Gminnej Ewidencji Zabytków A-690), ustala się:

- 1) prowadzenie działań mających na celu zachowanie ich historycznego wyglądu ze szczególnym uwzględnieniem historycznie ukształtowanych elementów, takich jak:
  - a) forma i proporcja bryły,
  - b) forma, nachylenie i rodzaj pokrycia dachowego,
  - c) rozmieszczenie, proporcje i podział otworów okiennych i drzwiowych,
  - d) rodzaj detalu architektonicznego;
- 2) współdziałanie z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obiektów chronionych ustaleniami planu;
- 3) pozostałe ustalenia określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) w przypadku konieczności wyburzenia ze względu na zły stan techniczny (potwierdzony opinią techniczną), obiektu chronionego ustaleniami planu, ustala się nakaz opracowania inwentaryzacji z koniecznością przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego Urzędu Ochrony Zabytków.

3. Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy **B** pośredniej ochrony konserwatorskiej, ustala się:
- 1) ochronę układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których zachowało się w dużym stopniu historycznie ukształtowanie, rozplanowanie i zabudowa w lokalnych wartościach kulturowych poprzez:
    - a) ochronę rozplanowania dróg (z uwzględnieniem możliwości ochrony zachowanych nawierzchni),
    - b) ochronę historycznie ukształtowanych szerokości frontów parceli i działek zagrodowych,
    - c) ochronę rozplanowania zabudowy działek zagrodowych i charakterystycznego usytuowania budynku mieszkalnego,
    - d) ochronę formy architektonicznej zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty wysokościowe, formy dachów, zasadnicza kompozycja elewacji,
    - e) ochronę zieleni komponowanej (obsadzenie dróg, starodrzew w obrębie działek zagrodowych): jej układ i skład gatunkowy;
  - 2) obowiązek utrzymania zasadniczych elementów układu przestrzennego określonych w pkt 1;
  - 3) współdziałanie z właściwym Urzędem Ochrony Zabytków w zakresie zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na wygląd obszarów chronionych ustaleniami planu;
  - 4) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej, oraz architektonicznych form zabudowy występujących w obrębie strefy, zgodnie z pkt 1;
  - 5) przy budowie nowych obiektów lub remontach zabudowy dawnej, ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów.

4. Dla obszaru wchodzącego w zakres strefy **W.III.** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku prowadzenia prac ziemnych, ustala się:

- 1) obowiązek współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

5. W razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 1. Ogrodzeniom realizowanym od strony dróg publicznych należy nadać cechy wysokich walorów architektonicznych.

2. Ustala się zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach.

3. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, w tym terenów komunikacji, ustala się nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, opisane w § 6 ust. 2 - 8.

2. Na obszarze planu występują zewidencjonowane urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w postaci rowów otwartych i podziemnej sieci drenarskiej. Urządzenia te podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych.

3. Na obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 7.**

### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 10. 1. Nie przewiduje się przeprowadzania scaleń, dopuszcza się łączenie i podział zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi projektowanych podziałów działek.

2. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek pod jedno zamierzenie inwestycyjne.
3. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia podziałów po granicach terenów elementarnych.

## **Rozdział 8.**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 11. 1. Przeznacza się pod budowę systemów komunikacji tereny oznaczone symbolami **KDL**, **KDD**, **KDW**, **KPJ**, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania urządzonej zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 12.

2. W zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) podział na następujące klasy ulic:

- a) ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**,
- b) ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**,
- c) ulice wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- d) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**;

- 2) podział na następujące kategorie dróg: drogi gminne;

3. W zakresie zasad i wskaźników dotyczących parkowania ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:

- a) 1 miejsce na 2 wynajmowane pokoje na cele turystyczne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w usługach handlu na wydzielonej działce,
- c) 1 miejsce na każde 15 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej w usługach gastronomii na wydzielonej działce;
- d) 2 miejsca na jedną działkę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) 1 miejsce na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

- f) 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni konsumpcyjnej w zabudowie jednorodzinnej w obrębie której świadczone są usługi handlu i (lub) gastronomii,

- 2) dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;

- 3) obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych, oprócz miejsc zbilansowanych zgodnie z pkt.1;

4. W zakresie dróg rowerowych ustala się:

- 1) dopuszczenie ruchu rowerowego na terenach: **KDL**, **KDD**, **KDW**, **KPJ**,

- 2) realizację wydzielonej drogi rowerowej lub pieszo-rowerowej po południowej stronie drogi krajowej Nr 11 (na terenach **R.5** i **R.6**), w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się pozostawienie na terenach R.1 i R.2 rezerwy dla projektowanego przebiegu drogi S-6, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 12. 1. W zakresie budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody;
- 2) doprowadzenie wody na teren objęty planem z istniejącej sieci magistralnej w układzie pierścieniowym poprzez dalszą rozbudowę sieci z wykorzystaniem istniejących na terenie objętym planem przewodów wodociągowych;
- 3) nakaz prowadzenia przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ulic o średnicach nie mniejszych jak dn 80 mm dla sieci rozdzielczej;
- 4) dopuszczenie wymiany odcinków istniejącego wodociągu, będących w złym stanie technicznym lub o zbyt małych średnicach, oraz przełożenie odcinków sieci na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z gminnej sieci wodociągowej poprzez hydranty uliczne.

2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem do istniejącej sieci bezpośrednio lub za pośrednictwem przepompowni zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **K**;
- 3) nakaz prowadzenia przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ulic o średnicach nie mniejszych jak dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego;
- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji sanitarnej przez tereny inne niż tereny komunikacji.

3. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
- 3) nakaz oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów jezdni, przed wprowadzeniem ich do odbiornika w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 5) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni;
- 6) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej pod jezdniami (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) o średnicach kanałów deszczowych zbiorczych nie mniejszych niż dn 160 mm.

4. W zakresie budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) nakaz prowadzenia sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdniami), ciągów pieszych i komunikacji rowerowej, o średnicach nie mniejszych jak dn 25mm;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji sieci gazowej;
- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci gazowej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
- 5) dopuszczenie urządzania parkingów nad sieciami gazowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
- 6) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia należy zachować pas ochronny, wyłączony z zabudowy, o szerokości 25,0 m od osi gazociągu w każdą stronę, z zagwarantowaniem dostępu odpowiednich służb dla konserwacji i utrzymania gazociągu.

5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ucieplnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) zastosowanie urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;



- 3) dopuszczenie realizacji systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) poprzez linie SN 15 kV oraz poprzez istniejącą trafostację zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **E**;
  - 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących nastupowach stacji transformatorowych, do czasu przebudowy odcinków sieci elektroenergetycznych, oraz zapewnienie dojazdu do nich dla odpowiednich służb eksploatacyjnych;
  - 3) zasilanie terenów elementarnych na poziomie średnich napięć siecią kablową lub napowietrzną;
  - 4) zasilanie obiektów budowlanych na poziomie niskich napięć siecią kablową;
  - 5) nakaz lokalizowania sieci elektroenergetycznych kablowych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdniami;
  - 6) dopuszczenie prowadzenia sieci elektroenergetycznych przez tereny inne niż tereny komunikacji;
  - 7) dla istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15kV, ustala się zachowanie pasa ochronnego, wolnego od zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, tj. po 7,5 m licząc od osi linii;
  - 8) nakaz doboru wysokości punktów świetlnych oświetleniowych i ich rozmieszczenia, oraz dostosowania źródła światła do kategorii ulicy i wymaganego natężenia oświetlenia.
7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji ustala się:
- 1) możliwość rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej i teletechnicznej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod komunikację;
  - 2) dopuszczenie prowadzenia sieci telekomunikacyjnej przez tereny inne niż tereny komunikacji;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek dostępowych w liniach rozgraniczających ulic.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wywozu odpadów komunalnych na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
  - 2) gromadzenie odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
  - 3) nakaz wyznaczenia na działkach budowlanych miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną;
  - 5) zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci, wylewisk ścieków.

## **Rozdział 10.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 13. 1. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów dla potrzeb realizacji budowy.

## **DZIAŁ III.**

### **Przepisy szczegółowe**

## **Rozdział 11.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.**

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **MW.1** o powierzchni 6113 m<sup>2</sup> i **MW.3** o powierzchni 7042 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania funkcji mieszkalnej dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 - 10,0 m dla terenu MW.1 i 7,5 m dla terenu MW.3
    - tylne linie zabudowy w odległości 41,0 m od frontowej linii zabudowy dla terenu MW.1 i 36,0 m od frontowej linii zabudowy dla terenu MW.3,
    - od linii rozgraniczającej ulicy KDW.1 dla terenu MW.1 - 7,5 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - d) dopuszcza się lokalizację garaży i zabudowań gospodarczych w tylnej części działki jako wolnostojących lub tworzących szereg (w ramach wyznaczonych linii zabudowy) o maksymalnej powierzchni każdego obiektu/segmentu 50 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 5,0 m,
  - e) dopuszcza się realizację przydomowych ogrodów o funkcji rekreacyjno-działkowej zlokalizowanych w tylnej części terenu elementarnego,
- 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 8,0 m,
- 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) kąt nachylenia od 0° do 15°,
  - c) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
- 6) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
  - b) dopuszcza się realizację wydzieleni własności poszczególnych garaży i zabudowań gospodarczych;
- 8) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami, w tym min. 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową, na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 10) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.
  2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW.2** o powierzchni 5577 m<sup>2</sup> ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
    - 2) przeznaczenie dopuszczalne (uzupełniające): dopuszczenie sposobu użytkowania funkcji mieszkalnej dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

- od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 - 10,0 m,
- tylne linie zabudowy w odległości 41,0 m od frontowej linii zabudowy,
- od linii rozgraniczającej ulicy KDW.1 - 6,0 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,

d) dopuszcza się lokalizację parterowych garaży i zabudowań gospodarczych w tylnej części działki jako wolnostojących lub tworzących szereg (w ramach wyznaczonych linii zabudowy) o maksymalnej powierzchni każdego obiektu/segmentu 50 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 5,0 m,

e) dopuszcza się realizację przydomowych ogrodów o funkcji rekreacyjno-działkowej zlokalizowanych w tylnej części terenu elementarnego,

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków mieszkalnych:

a) do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,

b) maksymalna wysokość budynku do 12,0 m,

5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:

a) dachy strome symetryczne, dwuspadowe z układem kalenicy prostopadle do ulicy, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

b) kąt nachylenia od 35° do 45°,

c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

6) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;

7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.

b) dopuszcza się realizację wydzieleni własności poszczególnych garaży i zabudowań gospodarczych;

8) wymogi komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL,

b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną garaży i zabudowań gospodarczych z ciągu pieszo-jezdnego KPJ.2

c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym min 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową, na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny;

9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;

10) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN.1** o powierzchni 0,1011 ha, **MN.3** o powierzchni 0,1190 ha, **MN.4** o powierzchni 0,2992 ha, **MN.5** o powierzchni 0,1063 ha, **MN.6** o powierzchni 0,4643 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb świadczenia drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi), w tym usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 - 9,0 m dla terenu MN.1, 10,0 m dla terenu MN.3, 7,5 m dla terenów MN.4, MN.5 i MN.6,
    - tylna linie zabudowy w odległości 36,0 m od frontowej linii zabudowy dla terenu MN.5,
    - od linii rozgraniczającej ulicy KPJ.1 - 4,0 m dla terenu MN.1,
    - od linii rozgraniczającej ulicy KPJ.2 - 4,0 m dla terenu MN.3, 2,5 m dla terenu MN.4,
    - od osi gazociągu – 25,0 m w każdą stronę dla terenu MN.6,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - d) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,
  - e) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego,
  - f) w pasie ochronnym gazociągu wysokiego ciśnienia (zgodnie z §12 ust.4 pkt 3) zakazuje się realizacji zabudowy, trwałych nasadzeń w formie drzew i krzewów oraz ogrodzeń z trwałymi fundamentami;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
- a) nakaz stosowania dachów stromych z dowolnym układem kalenic;
  - b) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - c) kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - d) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- 5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - b) nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie pokrycia dachu, kolorystyki elewacji i dachu do bryły budynku mieszkalnego;
- 6) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,6 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
  - b) dopuszcza się podział terenu MN.6 (pas ochronny gazociągu wysokiego ciśnienia) na dwie działki o powierzchni min. 900 m<sup>2</sup> i włączenie ich do sąsiadujących zabudowanych działek na polepszenie zagospodarowania;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 10) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.2** o powierzchni 0,9960 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb świadczenia drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi), w tym usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 – 7,5 m,
    - tylna linie zabudowy w odległości 36,0 m od frontowej linii zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - d) dopuszcza się lokalizację garaży i zabudowań gospodarczych w tylnej części działki jako wolnostojących lub tworzących szereg (w ramach wyznaczonych linii zabudowy) o maksymalnej powierzchni każdego obiektu/segmentu 50 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 5,0 m,
  - e) dopuszcza się realizację przydomowych ogrodów o funkcji rekreacyjno-działkowej zlokalizowanych w tylnej części terenu elementarnego,
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
  - a) dachy strome symetryczne, dwuspadowe z układem kalenicy równoległe do ulicy, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- 5) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,6 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
- 7) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 9) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.7** o powierzchni 0,3583 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb świadczenia drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi), w tym usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 – 7,5 m,
    - tylna linie zabudowy w odległości 49,0 m od frontowej linii zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - d) dopuszcza się lokalizację garaży i zabudowań gospodarczych w tylnej części działki jako wolnostojących lub tworzących szereg (w ramach wyznaczonych linii zabudowy) o maksymalnej powierzchni każdego obiektu/segmentu 50 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 5,0 m,
  - e) dopuszcza się realizację przydomowych ogrodów o funkcji rekreacyjno-działkowej zlokalizowanych w tylnej części terenu elementarnego,
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
- a) dachy płaskie,
  - b) kąt nachylenia od 0° do 15°,
  - c) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
- 5) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,6 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego;
- 7) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL i KDD.1,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 9) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.
6. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.8** o powierzchni 1,1076 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb świadczenia drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi), w tym usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
      - od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 i KDW.2 – 7,5 m,
      - po elewacji istniejącego budynku na działce nr 13/15,
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - c) lokalizacja budynków garażowych i gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego, zgodnie z zasadami ustalonymi przez wyznaczone linie zabudowy,

- d) dopuszcza się lokalizację garażu i budynku gospodarczego wolnostojącego,
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
- do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku do 9,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
- nakaz stosowania dachów stromych z dowolnym układem kalenic;
  - stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - kąt nachylenia od 25° do 45°,
  - pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, łupek, blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- 5) warunki zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych:
- maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna wysokości do 5,0 m,
  - nawiązanie architektoniczne obiektów wolnostojących w zakresie pokrycia dachu, kolorystyki elewacji i dachu do bryły budynku mieszkalnego;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 7 ust. 3;
- 7) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,6 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- dopuszcza się podział terenu elementarnego na działki budowlane,
  - powierzchnie działek: min 1000 m<sup>2</sup>,
  - szerokości frontów działek: min 25,0 m,
  - dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- obsługa komunikacyjna z ulic: KDD.1, KDD.2, KDW.2,
  - konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 11) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.
7. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.9** o powierzchni 0,1674 ha ustala się:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (historyczny budynek byłych czworaków, zamieszkiwany przez 4 rodziny), z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb świadczenia drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi), w tym usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - zasady zagospodarowania terenu:
    - zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
      - od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 - 6,0 m,

- po elewacji istniejącego budynku na działce nr 13/114,
  - po granicy terenu US.2,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 33% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna, (ze względu na istniejące zainwestowanie) nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- d) dopuszcza się lokalizację garaży i zabudowań gospodarczych w tylnej części działki jako wolnostojących lub tworzących szereg (w ramach wyznaczonych linii zabudowy) o maksymalnej powierzchni każdego obiektu/segmentu 50 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 5,0 m,
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 8,5 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
- a) dachy strome symetryczne, dwuspadowe z układem kalenicy równoległe do obowiązującej linii zabudowy, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 20° do 45°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, łupek, blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- 5) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 7 ust. 3;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
  - b) dopuszcza się realizację wydzieleni własności poszczególnych garaży i zabudowań gospodarczych;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.1,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 10) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.
8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.10** o powierzchni 0,2078 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb świadczenia drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi), w tym usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 – po elewacji istniejących budynków,
    - tylna linia zabudowy w odległości 29,0 m od frontowej linii zabudowy,
    - boczne linie zabudowy – odpowiednio 5,5 m i 4,0 m,



- b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - d) dopuszcza się lokalizację garaży i zabudowań gospodarczych w tylnej części działki jako wolnostojących lub tworzących szereg (w ramach wyznaczonych linii zabudowy) o maksymalnej powierzchni każdego obiektu/segmentu 50 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 5,0 m,
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 8,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
- a) dachy strome symetryczne, dwuspadowe z układem kalenicy równoległe do ulicy, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, łupek, blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- 5) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 7 ust. 3;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: utrzymuje się istniejący podział nieruchomości;
- 8) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.1,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 10) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.
9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN.11** o powierzchni 1,254 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z dopuszczeniem realizacji pomieszczeń dla potrzeb świadczenia drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców o powierzchni do 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi), w tym usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>),
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
      - od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 – po elewacji istniejących budynków,
      - tylna linia zabudowy w odległości odpowiednio 29,0 m do 32,5 od frontowej linii zabudowy,
      - boczne linie zabudowy – odpowiednio 4,0 m i 3,0 m,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - d) dopuszcza się lokalizację garaży i zabudowań gospodarczych w tylnej części działki jako wolnostojących lub tworzących szereg (w ramach wyznaczonych linii zabudowy) o maksymalnej powierzchni każdego obiektu/segmentu 50 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 5,0 m,
    - e) dopuszcza się realizację przydomowych ogrodów o funkcji rekreacyjno-działkowej zlokalizowanych w tylnej części terenu elementarnego,

- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
  - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 8,5 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
  - a) dachy strome symetryczne, dwuspadowe z układem kalenicy równoległe do ulicy, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, łupek, blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- 5) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 7 ust. 3;
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
  - b) dopuszcza się realizację wydzieleni własności poszczególnych garaży i zabudowań gospodarczych;
- 8) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.1,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami;
- 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 10) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.
  10. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U.1 o powierzchni 0,1306 ha ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi gastronomii i usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
    - 2) zasady zagospodarowania terenu:
      - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
        - od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 – 10,0 m
        - tylna linia zabudowy w odległości 41,0 m od frontowej linii zabudowy,
        - boczna linia zabudowy – na granicy z terenem KDG.2,
      - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
      - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
    - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
      - a) 1 kondygnacja nadziemna,
      - b) maksymalna wysokość do 6,0 m,
    - 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
      - a) dachy płaskie,
      - b) kąt nachylenia od 0° do 15°,
      - c) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp.,
    - 5) pozostałe warunki zabudowy:
      - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,

- b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
  - 6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 7) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym min. 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;
  - 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
  - 9) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.
11. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.2** o powierzchni 0,1299 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi, rzemiosło oraz usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie mieszkania dla właściciela obiektu, w budynku usługowym lub w oddzielnym obiekcie wolnostojącym,
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
      - tylna linia zabudowy do granicy terenu R.4,
      - boczna linia zabudowy – na przedłużeniu granicy terenów KDW.1 i MW.2
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 33% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 8,0 m,
  - 5) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
    - a) dachy płaskie, o kącie nachylenia od 0° do 15°, lub strome o kącie nachylenia od 25° do 50°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
    - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, dachówka, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerwieni, czerni lub grafitu,
  - 6) pozostałe warunki zabudowy:
    - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
  - 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
  - 8) wymogi komunikacyjne:
    - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDW.1,
    - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym min. 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;
  - 9) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
  - 10) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

12. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U.3** o powierzchni 0,0994 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi motoryzacyjne (warsztat naprawczy, wulkanizacja, lakiernia), usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 - 9,0 m,
    - tylna linie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy terenu R3,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) maksymalna wysokość do 5,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) kąt nachylenia od 0° do 15°,
  - c) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp.,
- 5) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 7) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym min. 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 9) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

13. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U.4 o powierzchni 0,1016 ha ustala się:

  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultury – placówka opiekuńczo-wychowawcza – świetlica wiejska, klub seniora itp.,
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 4,0 m od granicy terenu MN.11,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) maksymalna wysokość budynku do 8,5 m,
  - 4) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
    - a) dachy strome symetryczne, dwuspadowe z układem kalenicy równoległe do ulicy, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

- b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, łupek, blachodachówka, w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 7 ust. 3;
- 7) pozostałe warunki zabudowy:
- a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 9) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.1,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym min. 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;
- 10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 11) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.
14. Dla terenu zabudowy usług rolnictwa, oznaczonego symbolem **RU** o powierzchni 4,0886 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi rolnictwa, nieuciążliwe rzemiosło;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - d) realizacja obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej zgodnie z parametrami technicznymi i technologicznymi o maksymalnej wysokości do 15,0 m;
- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy:
- a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) maksymalna wysokość budynku do 8,0 m,
- 4) warunki zabudowy w zakresie formy i pokrycia dachów:
- a) dachy strome symetryczne, dwuspadowe z układem kalenicy równoległe lub prostopadłe do ulicy, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
  - b) kąt nachylenia od 40° do 50°,
  - c) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, łupek, blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, itp., w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
  - d) dopuszcza się dachy płaskie na obiektach gospodarczych i technologicznych;
- 5) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,9 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:
- a) teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 7 ust. 3;

b) na terenie znajdują się dwa obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wskazane do ochrony ustaleniami planu, zgodnie z § 7 ust. 2, tj. Magazyn folwarczny z 1925 r. ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr A-691 oraz Obora folwarczna z końca XIX w. ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków pod nr A-690, dla których ustala się przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń, takich jak:

- zachowanie wysokości budynku i ilości kondygnacji,
- zachowanie kąta nachylenia i rodzaju pokrycia dachu,
- zachowanie wystroju i detali architektonicznych elewacji,
- zachowanie ceglanej elewacji,
- zakaz realizacji ociepleń zewnętrznych,
- zachowanie istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
- zakaz stosowania na elewacjach okładzin ceramicznych, tworzyw sztucznych i blach,
- dopuszcza się realizację dodatkowych otworów okiennych i drzwiowych od strony podwórza, w formie nawiązującej do historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- dopuszcza się rozbudowę w formie kontynuacji bryły, nawiązującej stylem i architekturą do istniejącego obiektu,
- dopuszcza się możliwość zamurowania części istniejących otworów okiennych w formie pozostawienia na jego miejscu tzw. świadców (blend);

7) pozostałe warunki zabudowy:

- a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
- b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;

8) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;

9) wymogi komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.1,
- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami, w tym min. 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;

10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;

11) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

15. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US.1** o powierzchni 0,8022 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji na wolnym powietrzu oraz placu zabaw, szatnie, sanitariaty,

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

- od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 – 7,5 m,
- tylna linie zabudowy w odległości 4,0 m od granicy terenu R.1,
- od osi gazociągu – 25,0 m w każdą stronę,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,

d) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji projektowanych funkcji;

e) w pasie ochronnym gazociągu wysokiego ciśnienia (zgodnie z §12 ust.4 pkt 3) zakazuje się realizacji zabudowy, trwałych nasadzeń w formie drzew i krzewów oraz ogrodzeń z trwałymi fundamentami;

- 3) warunki zabudowy w zakresie wysokości zabudowy
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) maksymalna wysokość do 5,0 m, stromy ile
- 4) warunki zabudowy w zakresie układu, formy i pokrycia dachów:
  - a) dachy płaskie o kącie nachylenia od 0° do 15°, lub strome o kącie nachylenia 25° do 40°;
  - b) pokrycie materiałem typu: blacha trapezowa, blacha łączona na rąbek stojący, nawierzchnia bitumiczna, itp., w odcieniach czerni lub grafitu,
- 5) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
  - c) dopuszcza się realizację ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości do 4,0 m;
- 6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 7) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami, w tym min. 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 9) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

16. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US.2** o powierzchni 0,1693 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji na wolnym powietrzu oraz placu zabaw,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - c) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji projektowanych funkcji;
- 3) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5,
  - c) dopuszcza się realizację ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości do 4,0 m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 7 ust. 3;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 6) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.1,
  - b) teren nie wymaga realizacji miejsc postojowych;
- 7) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 8) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

17. Dla terenów ogrodów rekreacyjno-działkowych, oznaczonych symbolami **RK.1** o powierzchni 0,3319 ha, **RK.2** o powierzchni 0,2642 ha, **RK.3** o powierzchni 0,1838 ha, **RK.4** o powierzchni 0,1241 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów rekreacyjno-działkowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących zabudowań gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 35 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 4,5 m,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,
- 3) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
  - b) zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 5) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ciągów pieszo-jezdnymi: KPJ.1, KPJ.2,
  - b) teren nie wymaga realizacji miejsc postojowych;
- 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 7) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

18. Dla terenu ogrodów rekreacyjno-działkowych, oznaczonego symbolem **RK.5** o powierzchni 0,3608 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów rekreacyjno-działkowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
    - od linii rozgraniczającej ulicy KDD.1 i KDD.2 – 7,5 m,
    - tylna i boczna linia zabudowy w odległości 4,0 m od granicy terenów R.1 i MN.11,
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących zabudowań gospodarczych (w ramach wyznaczonych linii zabudowy) o maksymalnej powierzchni zabudowy 35 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 4,5 m,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,
  - d) na terenie działki nr 10/6 istnieją pozostałości byłego nieczynnego ujęcia wody, przeznaczone do likwidacji;
- 3) pozostałe warunki zabudowy:
  - a) dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego - teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 7 ust. 3;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
  - b) dopuszcza się podział terenu elementarnego na działki,
  - c) powierzchnie działek: min. 450 m<sup>2</sup>,
  - d) szerokości frontów działek: min 10,0 m,



- e) dopuszczalny kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°;
- 6) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.2,
  - b) konieczność zapewnienia min. 1 miejsca postojowego na każdą działkę;
- 7) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 8) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

19. Dla terenu dworu o funkcji mieszkalnej wraz z parkiem dworskim, oznaczonego symbolem **MN/ZP** o powierzchni 0,8381 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren dworu o funkcji mieszkalnej wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A-593 (decyzja z dn. 05.05.2010 r.) dla którego należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 7 ust. 1 pkt 1;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni parku dworskiego wpisanym w granicach działki nr 13/14 do rejestru zabytków pod Nr rej. A-593 (decyzja z dn. 05.05.2010 r.) dla którego należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających,
  - b) dopuszcza się (poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków tj. w granicach działki nr 13/38) lokalizację jednego wolnostojącego budynku garażowo-gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 35 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 6,5 m, pod warunkiem nawiązania pod względem architektonicznym i kolorystyki elewacji do budynku dworu,
  - c) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury parkowej,
  - d) zachowanie istniejących wartościowych drzew i krzewów z dopuszczeniem uzupełnień i nasadzeń, zgodnych z kontynuacją założenia parku dworskiego,
- 4) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń pełnych, murowanych lub ażurowych w formie kutyh przęseł stalowych na podmurówce murowanej o całkowitej wysokości do 2,2 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej w związku z powyższym należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w § 7 ust. 3;
- 6) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 7) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.1 i KDW.2,
  - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 11 ust. 3, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami, w tym min. 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;
- 8) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 9) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

20. Dla terenów rolnych oznaczonych symbolami: **R.1** o powierzchni 169,2236 ha, **R.2** o powierzchni 107,1824 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze: pola uprawne, łąki, pastwiska wraz z istniejącymi drogami polnymi, miedzami, rowami melioracyjnymi i zadrzewieniami śródpolnymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
  - b) ustala się zagwarantowanie dostępu dla odpowiednich służb w celu utrzymania i konserwacji rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej,

- c) na terenach przyległych do pasa drogowego zakazuje się umieszczania wszelkiego rodzaju nośników reklamowych,
  - d) na terenie R.1 i R.2 w pasie ochronnym gazociągu wysokiego ciśnienia (zgodnie z §12 ust.4 pkt 3) zakazuje się realizacji zabudowy, trwałych nasadzeń w formie drzew i krzewów oraz ogrodzeń z trwałymi fundamentami;
  - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
  - f) ustala się pozostawienie na terenach R.1 i R.2 rezerwy dla projektowanego przebiegu drogi S-6, zgodnie z rysunkiem planu;
  - g) ustala się zakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ww. rezerwy dla projektowanego przebiegu drogi S-6, a także w strefie co najmniej 40 m od ww. linii rozgraniczających;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w obrębie terenów występują obszary (zgodnie z rysunkiem planu) wchodzące w zakres stref „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; dla których obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 7 ust. 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) na terenie R.2 występuje śródpolne oczko wodne (zgodnie z rysunkiem planu) dla którego obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 6 ust. 6;
  - b) na terenie R.2 znajduje się projektowany użytek ekologiczny „Stramnicki grąd” (zgodnie z rysunkiem planu) dla którego obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 6 ust. 7;
  - c) tereny R.1 i R.2 położone są na obszarze proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Moreny Srokosza” (zgodnie z rysunkiem planu) dla którego obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 6 ust. 8;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren R.1 znajduje się częściowo w obszarze terenu górniczego „Kołobrzeg II” i w sąsiedztwie obszaru górniczego „Kołobrzeg” dla złoża wód leczniczych, dla których obowiązują warunki ochrony zgodnie w § 6 ust. 2;
  - b) teren R.1 znajduje się w sąsiedztwie obszaru górniczego złoża borowiny „Mirocice” ustanowionego dla złoża borowiny, dla którego obowiązują warunki ochrony zgodnie w § 6 ust. 3;
- 6) wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDD.2, oraz istniejących dróg polnych,
  - b) teren nie wymaga realizacji miejsc postojowych;
- 7) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 8) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

21. Dla terenów rolnych oznaczonych symbolami: **R.3** o powierzchni 0,9753 ha, **R.4** o powierzchni 0,6821 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze: pola uprawne, łąki, prowadzenie upraw warzywniczo-ogrodniczych, szklarniowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących zabudowań gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 35 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości do 4,5 m, oraz szklarni o parametrach zgodnych z wymogami technicznymi i technologicznymi,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki,
  - d) na terenie R.3 w pasie ochronnym gazociągu wysokiego ciśnienia (zgodnie z §12 ust.4 pkt 3) zakazuje się realizacji zabudowy, trwałych nasadzeń w formie drzew i krzewów oraz ogrodzeń z trwałymi fundamentami;

- 3) pozostałe warunki zabudowy: dopuszcza się wykonywanie ogrodzeń azurowych o wysokości do 1,5 m, z zachowaniem ograniczeń, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5;
- 4) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się łączenie działek w obrębie terenu elementarnego.
  - b) zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 5) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu R.3 z ciągu pieszo jezdnego KPJ.2,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu R.4 z ciągu pieszo jezdnego KPJ.2 przez tereny RK.3 będące w posiadaniu tego samego właściciela;
  - c) teren nie wymaga realizacji miejsc postojowych;
- 6) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 7) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

22. Dla terenów rolnych oznaczonych symbolami: **R.5** o powierzchni 0,8757 ha, **R.6** o powierzchni 0,9248 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze: pola uprawne, łąki, pastwiska wraz z istniejącymi drogami polnymi, miedzami, rowami melioracyjnymi i zadrzewieniami śródpolnymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu odległości od istniejącej drogi krajowej nr 11 zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się realizację wydzielonej ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej, przy zachowaniu odległości od istniejącej drogi krajowej nr 11 zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się zagwarantowanie dostępu dla odpowiednich służb w celu utrzymania i konserwacji rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej,
  - d) na terenach przyległych do pasa drogowego zakazuje się umieszczania wszelkiego rodzaju nośników reklamowych,
  - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) wymogi komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna z ulicy KDL, oraz istniejących dróg polnych,
  - b) teren nie wymaga realizacji miejsc postojowych;
- 4) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 12;
- 5) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

23. Dla terenów leśnych oznaczonych symbolami: **ZL.1** o powierzchni 0,8215 ha, **ZL.2** o powierzchni 2,1957 ha, **ZL.3** o powierzchni 11,5601 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny leśne z dopuszczeniem lokalizacji ścieżek pieszych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów trwałych lub tymczasowych, za wyjątkiem drewnianych wiat i zadaszeń dla celów turystycznych oraz karmników dla zwierząt i ambon myśliwskich,
  - b) zakaz grodzenia lasów elementami uniemożliwiającymi lub utrudniającymi migracje zwierząt,
  - c) zakazuje się podziału wtórnego nieruchomości;
- 3) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

## Rozdział 12.

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych.

## Rozdział 13.

;

### Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury i komunikacji

§ 17. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **KDL** o powierzchni 1,0388 ha ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu, 6,0-15,5 m,
- 2) szerokość jezdni 5,0-5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12,
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącego skrzyżowania z drogą krajową nr 11 z ulicy KDL na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulicy;
- 6) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

2. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **KDD.1** o powierzchni 0,4479 ha ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu, 6,0-12,0 m,
- 2) szerokość jezdni 5,0-5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12,
- 4) dopuszcza się w południowej części terenu realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;
- 5) dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulicy;
- 6) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

3. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **KDD.2** o powierzchni 1,7571 ha ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu, 4,0-10,0 m,
- 2) szerokość jezdni 5,0-5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się utrzymanie istniejącej nawierzchni szutrowej,
- 3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12,
- 4) dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

4. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **KDW.1** o powierzchni 0,0236 ha, **KDW.2** o powierzchni 0,0710 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu, 5,5-8,5 m,
- 2) szerokość jezdni 4,5-5,5 m zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12,
- 4) dopuszcza się na terenach KDW.1 i KDW.2 realizację strefy zamieszkania bez podziału na jezdnię i chodniki z zastosowaniem nawierzchni rozbieralnej;
- 5) dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulicy;
- 6) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

5. Dla terenów komunikacji pieszo-jezdnej oznaczonych symbolami: **KPJ.1**, o powierzchni 0,0446 ha, **KPJ.2**, o powierzchni 0,2479 ha, ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających 4,0 – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość pieszo jezdni 3,5 - 4,5 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej zgodnie z § 12;
- 4) dopuszcza się lokalizację szpalerów drzew w liniach rozgraniczających;
- 5) ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, stawki o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **E** o powierzchni 7 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny elektroenergetyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
- 3) wymogi komunikacyjne: konieczność zapewnienia dojazdu dla odpowiednich służb eksploatacyjnych.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **K.1** o powierzchni 66 m<sup>2</sup> i **K.2** o powierzchni 876 m<sup>2</sup> ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej z wykluczeniem telefonii komórkowej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zagospodarowanie obiektami technicznymi i technologicznymi zgodnie z przeznaczeniem terenu,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) wymogi komunikacyjne: obsługa komunikacyjna z najbliższej przyległej ulicy.

#### **DZIAŁ IV.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 18.** Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Wójta Gminy Kołobrzeg jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego ustalono oddzielnie dla poszczególnych terenów elementarnych.

**§ . 1.** Na obszarze określonym w § 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi występują grunty rolne klasy bonitacyjnej RIIIB o powierzchni 0,9429 ha wymagające zgody właściwego Ministra.

2. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskano podczas sporządzania planu na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr GZ.tr.602.543.2016 z dnia 25 kwietnia 2017 r.

**§ . 20.** Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr XXXIV/189/1997 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg.

**§ . 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

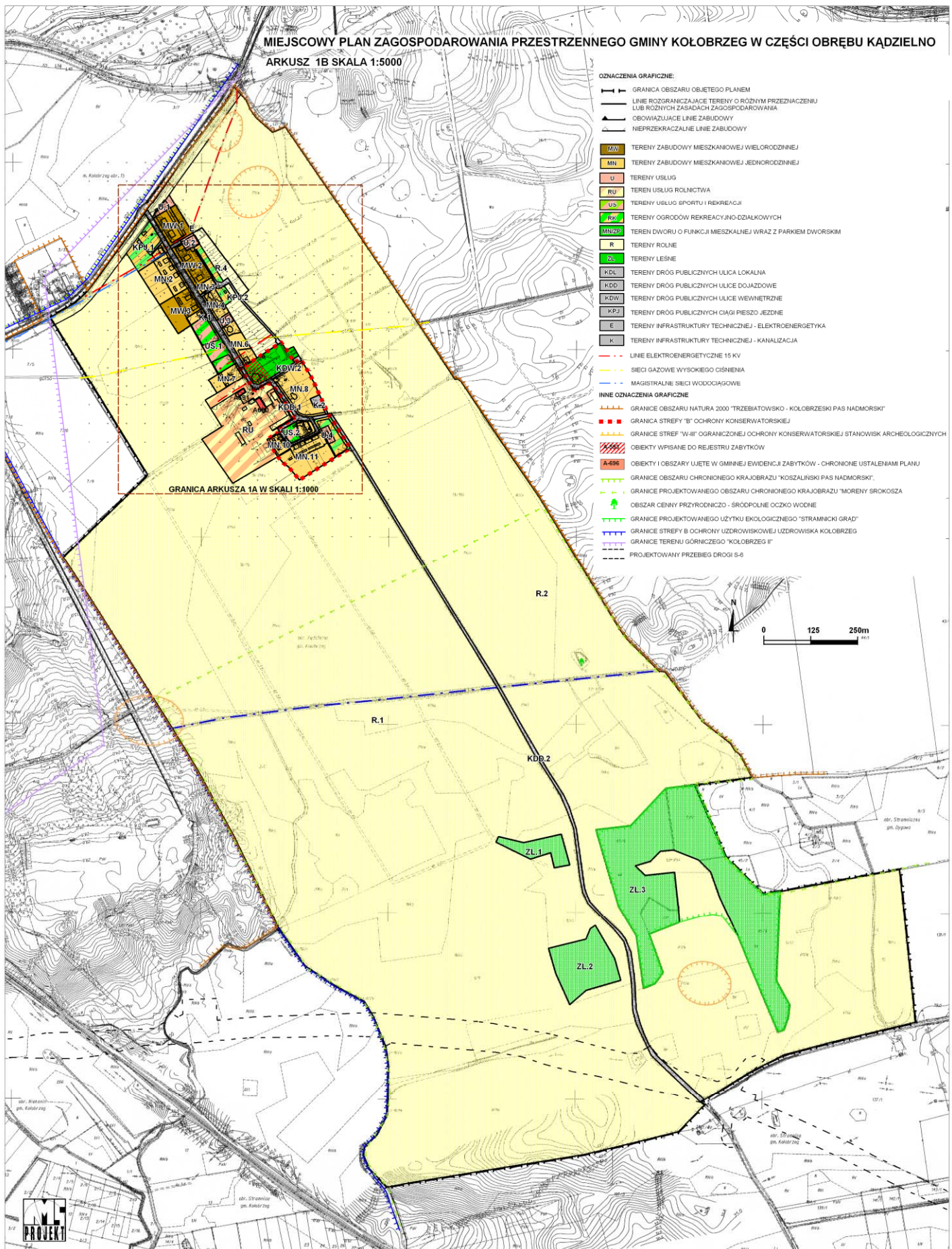
**§ . 22.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kołobrzeg.

§. 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

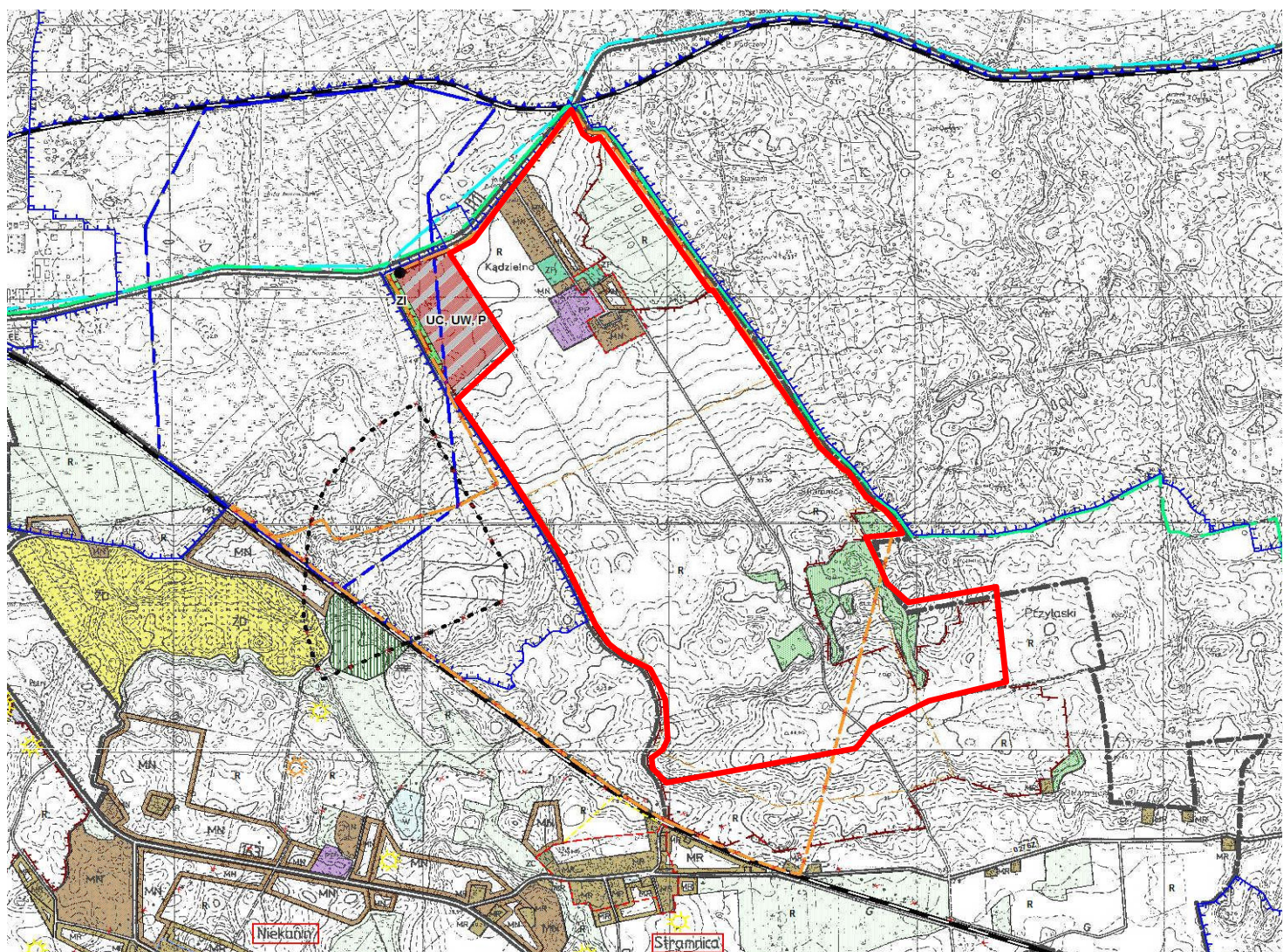
Przewodniczący Rady Gminy

**mgr Julian Nowicki**









Oznaczenia studium:



**UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW**

ISTNIEJĄCE ADAPTOWANE	ISTNIEJĄCE DO LIKWIDACJI	PROJEKTOWANE
		LS
R		
ZP		ZP
MN		MN
PP		PP

• **FUNKCJE DOMINUJĄCE:**

- LASY I ZADRZEWIENIA
- GRUNTY ORNE
- ZIELEŃ PARKOWA I REKREACYJNA
- MIESZKALNICTWO I USŁUGI (INNA DZIAŁALNOŚĆ WEDŁUG USTALEŃ PLANÓW)
- ZORGANIZOWANA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA NA WYODREBNIONYCH DZIAŁKACH

• **OBSZARY O OGRANICZONEJ ZABUDOWIE ZE WZGLĘDU NA:**

- REJONY PRZEWAGI KOMPLEKSÓW GLEBOWYCH WYŻSZYCH KLAS
- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „KOSZALSKI PAS NADMORSKI”
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO „KOŁOBRZEG II” UTWORZONEGO DLA ŻŁOŻA LECZNICZYCH WÓD MINERALNYCH
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO „MIROCICE” UTWORZONEGO DLA ŻŁOŻA ŻŁOŻA TORFU LECZNICZEGO

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Kądzielno.

### Rozstrzygnięcie

#### **Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Kądzielno.**

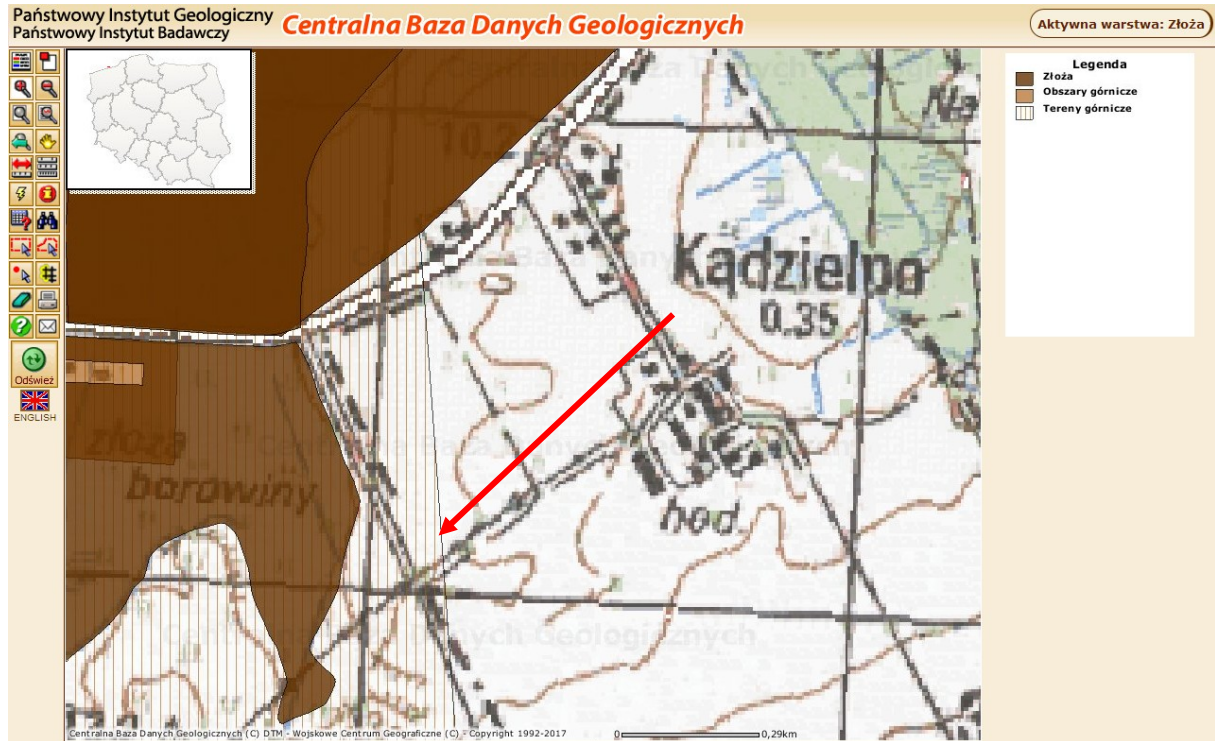
Zgodnie z art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.<sup>1</sup>), Rada Gminy Kołobrzeg nie uwzględnia pięciu spośród 13-tu złożonych uwag, które wpłynęły do przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podtrzymując tym samym wcześniejsze rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg:

1) Uwaga 1 zgłoszona w dniu 30.11.2016 przez firmę Wadotal o następującej treści:

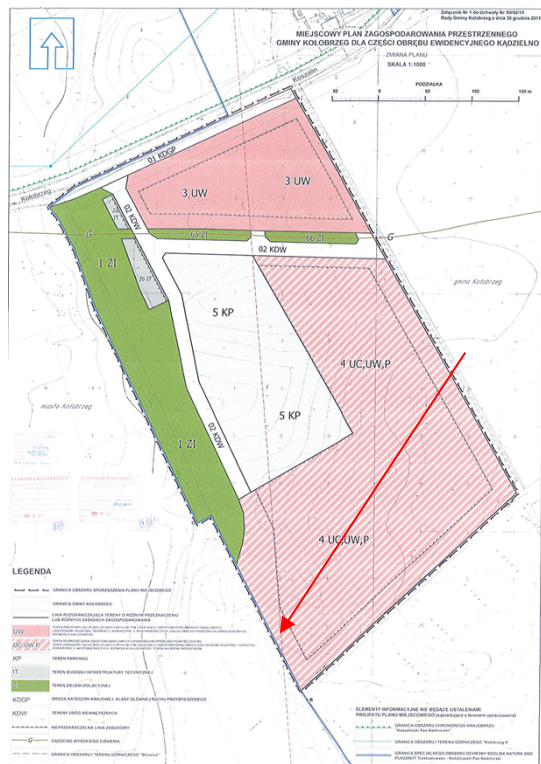
*„W odniesieniu do granic obszaru górniczego, zwracamy uwagę na błędne traktowanie go jako teren ochronny dla złoża borowiny "Miłocice I". Zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 pkt. 15 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, "teren górniczy to przestrzeń objęta przewidywanymi, szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego". Tymczasem na terenie górniczym "Kołobrzeg" nie wystąpiły szkody z tytułu prowadzonej działalności górniczej na terenie przylegającym do złoża. Jednocześnie należy przypomnieć, iż w trakcie uzgadniania planu zagospodarowania dla działki nr 7/2 (po podziale, obecnie działka ta stanowi działki o numerach 7/5, 7/6, 7/8, 7/9, 7110) prowadzone były rozmowy i ustalenia granic obszaru możliwego do wykorzystania inwestycyjnego ze względu na sąsiedztwo ze złożem borowiny "Miłocice I". Ostatecznie przyjęto, że działka nr 7/6 usytuowana na zachód od planowanej drogi na działce nr 7/8 stanowi strefę ochronną dla złoża borowiny od strony zachodniej. W związku z powyższym, prosimy o wprowadzenie do projektu planu jednoznacznych zapisów wskazujących, iż znajdowanie się obszaru w strefie terenu górniczego, nie stanowi ograniczenia dla realizacji inwestycji, o ile pozwolą na to warunki geologiczno-inżynierskie i hydrogeologiczne”*

- Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ zawiera nieprawdziwe informacje. Składający uwagę powołuje się na granicę terenu górniczego, która została błędnie zaznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu sąsiedniego (rys.2). Prawidłowy przebieg granicy terenu górniczego został zaznaczony w projekcie mpzp dla części obrębu Kądzielno, objętego niniejszą procedurą i została ona wyznaczona na podstawie współrzędnych geograficznych wskazanych dla poszczególnych punktów granicznych tego obszaru z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku tj. dokładnością do ok. 1 metra i wprowadzona przez autora projektu mpzp w licencjonowanym programie urbanistycznym do rysunku projektu uchwalanego planu (rys. 3). Przebieg tejże granicy jest także zgodny z dokumentacją graficzną zamieszczoną w Centralnej Bazie Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego (rys. 1).

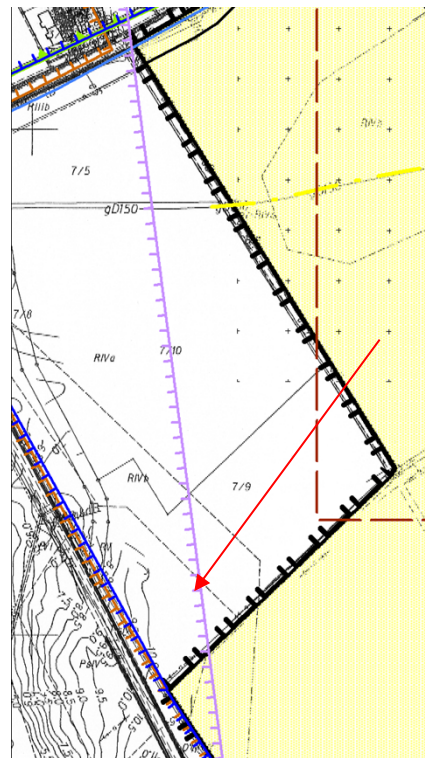
<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579 i z 2017 r. poz. 730.



Rys.1 Prawidłowy przebieg granicy terenu górniczego na podstawie Centralnej Bazy Danych Geologicznych (CBDG)



Rys. 2 Błędny przebieg granicy w sąsiednim MPZP



Rys. 3 Prawidłowy przebieg granicy w projekcie MPZP Kądzierzka, zgodny z CBDG

Ponadto projekt uchwalanego mpzp wraz załącznikiem graficznym określającym przebieg granicy terenu górniczego uzyskał w dniu 12 września 2016 roku pozytywną opinię Geologa Wojewódzkiego wyrażoną w postanowieniu znak: WOŚ.III.7634.94.2016.WP. W związku z powyższym należy jednoznacznie stwierdzić, że przebieg granicy terenu górniczego na sąsiednim obszarze objętym planem z 2011 roku (rys.2) został ustalony błędnie, natomiast w obecnie uchwalanym planie został ustalony prawidłowo.

Należy też stwierdzić, że nie zachodzą przesłanki do wprowadzenia zapisów wskazujących, iż „znajdowanie się obszaru w strefie terenu górniczego, nie stanowi ograniczenia dla realizacji inwestycji, o ile pozwolą na to warunki geologiczno-inżynierskie i hydrogeologiczne” zgodnie z sugestią składającego uwagę, ponieważ w §6 ust. 2 uchwały zapisano dla

fragmentu terenu, znajdującego się w granicach terenu górniczego „obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych”.

W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

Należy także zwrócić uwagę na fakt, że sporny obszar, będący przedmiotem uwagi obejmuje część terenu rolnego oznaczonego symbolem R.1, o powierzchni ok. 0,3 ha, co stanowi zaledwie 0,18% całego obszaru R.1 o powierzchni 169,2236 ha.

2) Uwaga 2 zgłoszona w dniu 30.11.2016 przez firmę Wadotal o następującej treści:

*„W odniesieniu do zawartego w §6 ust. 20 zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych, wyrażamy stanowczy protest przeciwko wprowadzeniu takiego zakazu dla całego obszaru objętego planem. O ile zrozumiałym jest wprowadzenie podobnego zakazu dla obszarów siedlisk ludzkich oraz obszarów bezpośrednio do nich przylegających, to brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla objęcia takim zakazem całego obszaru objętego planem. W szczególności, w naszej ocenie, brak jest podstaw do sformułowania zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych na całym obszarze terenów rolnych oznaczonych symbolami R.1 o powierzchni 169,2236 ha oraz R.2 o powierzchni 107,1824 ha (§14 ust. 20 pkt. 2 lit. e projektu planu). Jak wynika z treści pkt. 5 Prognozy oddziaływania na środowisko, przedmiotowy zakaz został wprowadzony na wniosek stowarzyszenia "Kądzielno" , które domagało się wprowadzenia "zakazu budowy pojedynczych wiatraków, farm wiatrowych, elektrowni wiatrowych w obrębie wsi Kądzielno". Z wniosku tego wynikało przy tym jednoznacznie, iż żądanie mieszkańców dotyczy obszaru wsi, a nie całego obszaru rolnego oznaczonego symbolami R.1 i R.2. Z powyższego wynika, iż sporządzając projekt planu, wniosek stowarzyszenia .Kądzielno" uwzględniono niejako na wyrost, obejmując zakazem także południową część obszarów R.1 i R.2 w których ewentualne usytuowanie infrastruktury elektrowni wiatrowej w żaden sposób nie godziłoby w zdrowie i komfort mieszkańców wsi. Mając powyższe na uwadze, wnosimy o wprowadzenie zmian do projektu planu, polegających na dopuszczeniu lokalizacji elektrowni wiatrowych w południowej części obszarów R.1 i R.2”.*

- Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ zawiera nieprawdziwe informacje. Składający uwagę powołuje się na wniosek złożony przez „Stowarzyszenie Kądzielno”, jakoby propozycja stowarzyszenia odnosząca się do zakazu lokalizacji elektrowni wiatrowych miałyby odnosić się jedynie do granic zurbanizowanej części wsi Kądzielno. Natomiast do przedmiotowego projektu planu wpłynęło kilkanaście wniosków, w tym 3 dotyczyły wprowadzenia zakazu elektrowni wiatrowych, w tym m.in. dotyczące wprowadzenia: „zakazu budowy farm wiatraków, pojedynczych wiatraków, elektrowni wiatrowych na działkach 6/10, 6/11 oraz w obrębie wsi Kądzielno”. W związku z powyższym należy stwierdzić, że wniosek mieszkańców wsi, w tym mieszkańców zrzeszonych w „Stowarzyszeniu Kądzielno” dotyczą obszaru całego obrębu Kądzielno

Na podstawie przyjętych przez Wójta Gminy Kołobrzeg wniosków wprowadzono w §6 ust. 20 oraz w §14 ust. 20 pkt. 2 lit. e uchwały zapisy zakazujące lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

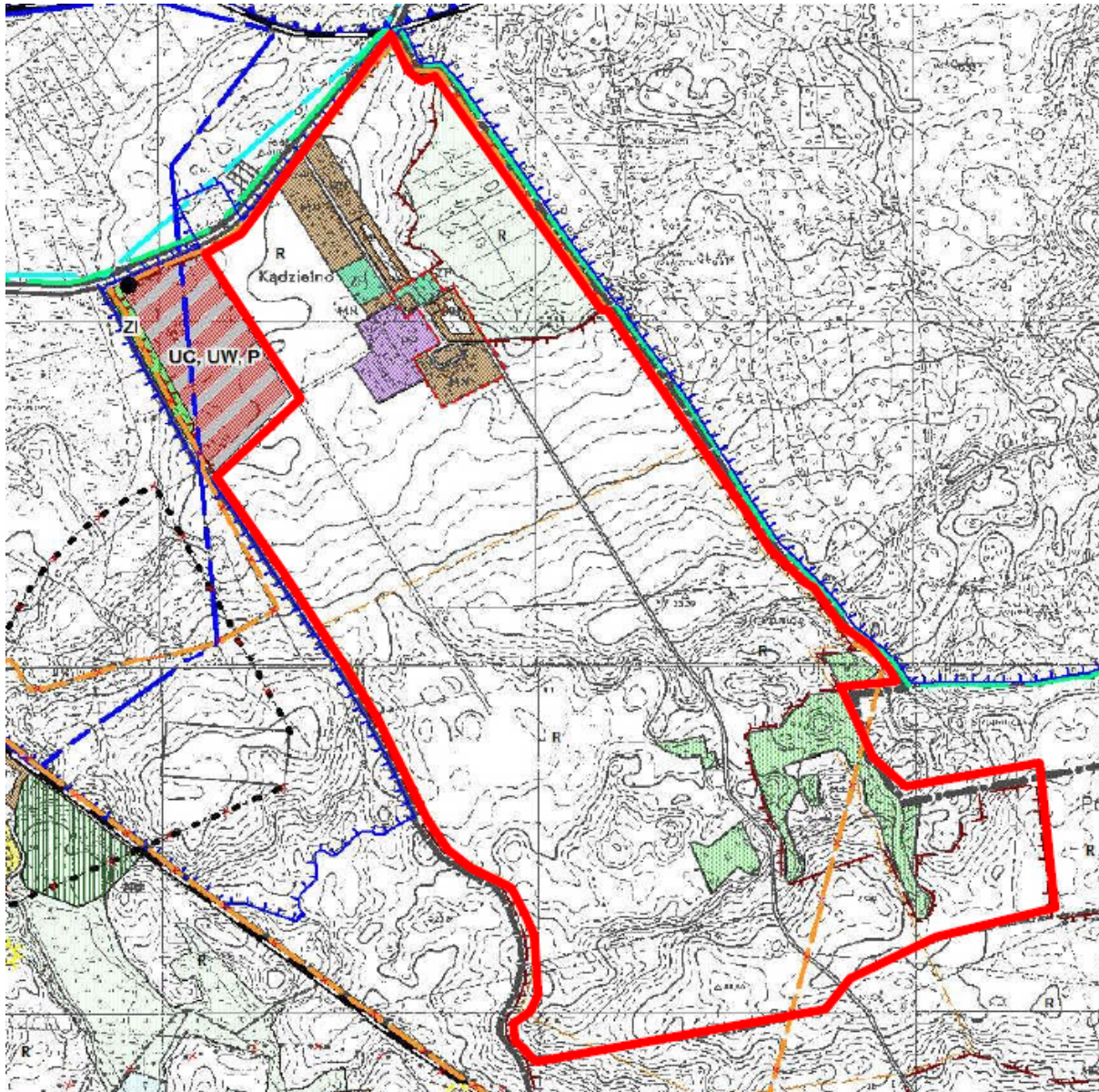
3) Uwaga 3 zgłoszona w dniu 30.11.2016 przez firmę Wadotal o następującej treści:

*„W odniesieniu do charakteru obszarów oznaczonych symbolami R.1 i R.2, w myśl §.14 ust. 20 pkt. 1 projektu planu, oznaczono jako wyłączone przeznaczenie: tereny rolnicze, pola uprawne, łąki, pastwiska wraz z istniejącymi drogami polnymi, miedzami, rowami melioracyjnymi i zadrzewieniami śródpolnymi. Taki opis przeznaczenia omawianych obszarów, eliminuje możliwość odrolnienia jakichkolwiek części tych obszarów i lokalizację na nich inwestycji. W naszej ocenie, brak wskazania przeznaczenia alternatywnego, w sposób nieuzasadniony ogranicza możliwość realizacji jakikolwiek inwestycji. co znacząco pomniejsza atrakcyjność całego obszaru objętego planem. Należy zaznaczyć, iż pomiędzy obszarami R.1 i R.2 planowane jest wybudowanie drogi, a ponadto na południe od tychże obszarów przebiegać będzie droga krajowa S6. W kontekście wyżej opisanych inwestycji, południowa część obszarów R.1 i R.2 czy wschodnia część obszaru R.2 stanowić będzie bardzo*

*atrakcyjną lokalizację dla inwestycji w postaci powierzchni mieszkaniowych, handlowych czy usługowych. których ewentualna realizacja przyczyni się znacząco do rozwoju całej Gminy i zwiększenia wpływów do jej budżetu. Jednocześnie istnieje możliwość wyeliminowania zagrożenia dla interesów mieszkańców zrzeszonych w stowarzyszeniu „KądzIELno” poprzez wprowadzenie stosownych zapisów do projektu planu, wmyśl których inwestycje uciążliwe dla mieszkańców nie będą mogły być realizowane w częściach obszarów R.1 i R.2 bezpośrednio przylegających do siedlisk ludzkich. Mając powyższe na uwadze, wnosimy o zmianę §14 ust 20.pkt. 1 projektu planu poprzez wprowadzenie do niego zapisu o możliwym przeznaczeniu alternatywnym obszarów R.1 i R.2 lub ich części, umożliwiającym realizację inwestycji w postaci elektrowni wiatrowych oraz zabudowy mieszkaniowej, handlowej i usługowej, nie wyłączać powierzchni handlowych lub magazynowych przekraczających 10000 m<sup>2</sup>.”*

- Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r., zmienionego (ostatnią zmianą) - uchwałą Nr XXII/149/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 listopada 2012 roku (tekst ujednolicony) dla terenu objętego uwagą określono symbole R opisane jednoznacznie jako „grunty orne” oraz oznaczone jako niewielkie enklawy terenów leśnych i zadrzewionych (rys. 4). W związku z powyższym ustalenie przeznaczenia odmiennego od wyżej wymienionego naruszyłoby ustalenia obowiązującego studium.

Natomiast wspomniana w tej uwadze kwestia umożliwienia lokalizacji elektrowni wiatrowych została szeroko opisana w uzasadnieniu do nieuwzględnienia uwagi 2, złożonej przez ten sam podmiot.



rys. 4 Fragment rysunku obowiązującego „Studium...”

4) Uwaga 4 zgłoszona w dniu 30.11.2016 przez firmę Wadotal o następującej treści:

*„Wnosimy o dodanie do §14 ust 20 pkt 2 projektu planu zapisu, zgodnie z którym dopuszcza się podział terenu elementarnego na działki. Wniosek powyższy koresponduje z wnioskami zawartymi w pkt. 2 i 3 niniejszego pisma. Należy ponadto zaznaczyć, iż nie istnieją obiektywne przeciwwskazania dla dokonywania podziałów na działki obszarów R.1 i R2, stąd plan powinien przewidywać taką możliwość.”*

- Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ zapisy §14 ust 20 uchwały nie wykluczają dokonania podziału terenu rolnego na podstawie przepisów odrębnych, jednak dokonanie podziału na podstawie przepisów odrębnych nie zmieni ustalonego w projekcie planu przeznaczenia terenu. W związku z powyższym niniejsza uwaga również nie została uwzględniona.

5) Uwaga 5 zgłoszona w dniu 17.11.2016 przez firmę Wadotal o następującej treści:

*„Do wyłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego wnosimy uwagę do granic terenu górniczego, który w ogólnym, niesłusznym rozumieniu traktowany jest jako teren ochronny dla złoża borowiny "Mirocice I". Tymczasem "teren górniczy to przestrzeń objęta przewidywanymi, szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego" (ustawa z dnia 9.06.2011 r. art. 6 ust. 1 pkt 15 Prawo geologiczne i górnicze). Kompetentnie wyjaśnił to Geolog Wojewódzki w piśmie z dnia 01.12.2014r. (kopia w załączeniu). Z treści tego pisma wynika, że w terenie górniczym "Kołobrzeg" nie wystąpiły szkody z tytułu prowadzonej działalności górniczej na terenie przylegającym do złoża.*

*W trakcie uzgadniania planu zagospodarowania dla działki 7/2, która obecnie podzielona jest na działki 7/5, 7/6, 7/8, 7/9, 7/10 prowadzone były rozmowy i ustalenia granic obszaru możliwego do wykorzystania inwestycyjnego ze względu na sąsiedztwo ze złożem borowiny .Mirocice I". Ostatecznie przyjęto ustalenie, że działka 7/6 usytuowana na zachód od planowanej drogi na działce 7/8 stanowi strefę ochronną dla złoża borowiny od strony zachodniej.*

*Prosimy odpowiednimi zapisami w opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie wyjaśnić, że znajdowanie się obszaru w strefie terenu górniczego nie stanowi ograniczeń dla inwestycji, oczywiście jeżeli na to pozwalają warunki geologiczno-inżynierskie i hydrogeologiczne."*

- Uwaga została nieuwzględniona, ponieważ zawiera nieprawdziwe informacje odnośnie przebiegu granic terenu górniczego, opisane szeroko w uzasadnieniu do nieuwzględnienia uwagi nr 1 złożonej przez ten sam podmiot. Natomiast odwołanie składającego uwagę do pisma Geologa Wojewódzkiego z dnia 01.12.2014 roku, który stwierdza „brak występowania szkód z tytułu prowadzonej działalności górniczej na terenie przylegającym do złoża” nie może mieć wpływu na ustalenie przebiegu granicy terenu górniczego i na pewno nie umożliwia samowolnego przesunięcia tej granicy przez autora rysunku planu. W związku z powyższym niniejsza uwaga również nie została uwzględniona.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu KądzIELno.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.<sup>1</sup>), Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:

§1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu KądzIELno, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

- 1) budowy, modernizacji i przebudowy dróg publicznych,
- 2) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę,
- 3) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- 4) budowy, rozbudowy i modernizacji systemu odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,
- 5) budowy i przebudowy systemu zaopatrzenia w gaz,
- 6) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło,
- 7) modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną,
- 8) modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacji,
- 9) gospodarki odpadami.

§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 drogach publicznych oraz ustawy prawo zamówień publicznych;
- 2) realizacja inwestycji wymienionych w §1, pkt 2-9, zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy w tym m.in. ustawy prawo budowlane, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i prawie ochrony środowiska, ustawy prawo energetyczne, ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej technologii ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

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

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

§4. Zgodnie z przepisami o finansach publicznych zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w §1, które należą do zadań własnych gminy, mogą pochodzić z:

- 1) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579 i z 2017 r. poz. 730.



- 2) dotacji unijnych;
- 3) kredytów i pożyczek;
- 4) obligacji komunalnych;
- 5) udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień.