

WÓJT GMINY STARGARD SZCZECIŃSKI



**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBIE WITKOWO, GMINA STARGARD SZCZECIŃSKI**

**(dotyczący działek numer: 227, 228/1, 228/3, 228/4, 229, 230/1, cz.231, 232/1, 233, 234, cz.
286, 291, cz. 292)**

Stargard Szczeciński, 2012 r.

/projekt/

Uchwała Nr
Rady Gminy Stargard Szczeciński
z dnia 2012 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Witkowo, gmina Stargard Szczeciński

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

ROZDZIAŁ 1
PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/120/2008 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 25 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Witkowo, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński” przyjętego Uchwałą Nr XIII/89/95 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 września 1995 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXIII/182/2001 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 23 lutego 2001 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXIV/181/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 stycznia 2005 roku, zmienionego Uchwałą Nr XXXIII/246/05 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2005 roku, zmienionego Uchwałą Nr XIII/78/07 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 grudnia 2007 r., zmienionego Uchwałą Nr VI/41/11 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 31 marca 2011 roku, uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Witkowo, gmina Stargard Szczeciński**, dotyczący działek: 227, 228/1, 228/3, 228/4, 229, 230/1, cz.231, 232/1, 233, 234, cz. 286, 291, cz. 292, o łącznej powierzchni 15,5 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem sporządzenia planu jest wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wraz z usługami nieuciążliwymi na terenach porolnych, w sąsiedztwie dotychczasowej zabudowy wsi Witkowo.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński” – stanowiący załącznik Nr 2;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie 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. Granice planu ustala rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

- 1) tereny budowlane:
 - a) CM/U - centralne tereny mieszkaniowe,
 - b) MM - tereny wyłącznie mieszkaniowe,
 - c) PM - podmiejskie tereny mieszkaniowe,
 - d) TT - tereny techniczne;
- 2) tereny komunikacji:
 - KD - tereny komunikacji drogowej.

ROZDZIAŁ 2

GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU

§ 3. 1. Ustalenia planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego planem;
- 3) ustaleń dotyczących wyznaczonych w planie terenów elementarnych;
- 4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń planu, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia dla terenu elementarnego, którego one dotyczą.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Na rysunku planu tereny elementarne i ich wydzielenia wewnętrzne, do których odnoszą się ustalenia planu, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np.: CM/U.10, dla wydzielenia wewnętrznego np.: CM/U.10/1;
- 2) dla kategorii terenów wyłącznie mieszkaniowych dodatkowo wprowadzono oznaczenie: MN – dla lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, np.: MM/MN.13;
- 3) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np.: 01.KD.D.

5. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od istniejących lub projektowanych granic działek (w tym linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania) należy określić poprzez odczyt na rysunku planu odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki.

§ 4. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe budynków - linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy elementów zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego sytuowania małej architektury, urządzeń sportowo rekreacyjnych, obiektów tymczasowych lub elementów budynku, określonych w ustaleniach dla terenów elementarnych;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy „IZ” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy „HZ” - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku;
- 8) linie rozgraniczające tereny elementarne - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - stanowią one obowiązujące linie podziałów geodezyjnych;
- 9) linie rozgraniczające wydzielenia wewnętrzne - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego wskazane w ustaleniach i na rysunku planu - stanowią one dopuszczalne linie podziałów geodezyjnych;
- 10) linie podziału terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki – linie te określone są jako:
 - a) dopuszczalne linie podziału terenu - określające dopuszczenie takiego podziału terenu jako dopuszczalnego, bez konieczności jego przeprowadzenia,
 - b) obowiązujące linie podziału terenu – określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału zgodnego z tą linią;
- 11) akcent architektoniczny – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub małą architekturę (rzeźba, pomnik), które ze względu na swoją formę i usytuowanie akcentują kompozycję przestrzenną i skupiają uwagę obserwatora;
- 12) indywidualne miejsce pracy - należy przez to rozumieć oddzielne, osobne, pojedyncze miejsce pracy niepowodujące pogorszenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie;
- 13) zabudowa łańcuchowa – typ zabudowy szeregowej, w której budynki mieszkalne łączone są przez ustawione między nimi przybudówki gospodarcze lub garaże;
- 14) kategoria przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1 USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, INWESTOWANIA I ZACHOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia dla terenów elementarnych.

§ 6. Stosowanie określonego w planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów, w szczególności terenów sąsiednich.

§ 7. 1. W granicach planu jako przestrzenie publiczne ustala się tereny publiczne: 01.KD.D, 02.KD.D, 03.KD.D, dróg wewnętrznych: 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, oraz 14.KDW.

2. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

§ 8.1. Całość terenu w granicach objętych planem ustala się obszarem wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Nowe podziały działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się zgodnie z rysunkiem planu lub w sposób określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

3. Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek budowlanych określonych na rysunku planu.

4. Realizacja nowych inwestycji bez dokonania korekty podziałów parcelacyjnych dotyczących linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz obowiązujących linii podziału terenu jest niedopuszczalna.

§ 9. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych ustala się wymóg przeniesienia poza teren działek budowlanych, w linii rozgraniczające dróg wszystkich istniejących sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości na zasadzie służebności.

§ 10. 1. Do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania.

2. Na terenie objętym planem nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych.

§ 11.1. Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc parkingowych.

2. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana użytkowania terenu, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie nieruchomości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc parkingowych, to jest:

- 1) 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej handlowej lub usługowej;
- 3) 1 miejsce parkingowe na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych i klubach;
- 4) 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych.

3. Realizacja inwestycji bez zapewnienia ustalonej w planie liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.

§ 12.1. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Lokalizację studni publicznych do awaryjnego zaopatrzenia ludności w wodę dopuszcza się na terenie 14.KDW.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi.

§ 13.1. Dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów:

- 1) związanych z prowadzoną działalnością na danej działce;
- 2) których sumaryczna powierzchnia na danej działce nie przekracza 0,5 m² dla terenów wyłącznie mieszkaniowych, 2,0 m² dla podmiejskich terenów mieszkaniowych i 5 m² dla centralnych terenów mieszkaniowych;
- 3) umieszczanych poniżej górnej krawędzi pierwszej kondygnacji budynku lub jako wolno stojące, o wysokości nieprzekraczającej 1,8 m.

2. W pasach drogowych nie dopuszcza się umieszczania reklam.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU

§ 14. Teren objęty planem położony jest na obszarze występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard-Goleniów, na którym wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

§ 15.1. Poza wymienionymi w par. 14, na terenie objętym planem, nie występują obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie przepisów odrębnych.

2. Dla ochrony walorów kulturowych krajobrazu ustala się wymóg stosowania prostych, współczesnych form architektonicznych zabudowy, harmonizujących z tradycyjnym krajobrazem wsi.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I OCHRONY ZABYTKÓW

§ 16. Na terenie planu ustala się następujące obszary objęte szczególnymi zasadami ochrony:

- 1) strefa „E” ochrony ekspozycji – ochrony sylwety wsi Witkowo i Kluczewo;
- 2) strefa „W.III” ograniczonej ochrony archeologicznej.

§ 17.1. Strefą „E” ochrony ekspozycji – ochrony sylwety wsi Witkowo i Kluczewo - obejmuje się cały obszar opracowania planu miejscowego.

2. Na obszarze strefy „E” dopuszcza się jedynie lokalizację obiektów budowlanych nieprzesłaniających ekspozycji sylwety wsi Witkowo i Kluczewo wraz z ich dominantami, stanowiącymi o walorach kulturowych krajobrazu.

§ 18.1. Strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, polegającej na prowadzeniu obserwacji archeologicznej w formie nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego w przypadku podejmowania prac związanych z robotami ziemnymi obejmuje się tereny wokół stanowiska nr 37 (AZP: 33-10/63), nr 38 (AZP: 33-10/64), nr 39 (AZP: 33-10/65), ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Granice stref „W.III” określa rysunek planu.

3. W granicach strefy „W.III” obowiązuje:

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

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 19. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg układu obsługującego: 01.KD.D, 02.KD.D, 03.KD.D, 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW.

§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilenie obiektów ustala się z budowanych sieci średniego i niskiego napięcia lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dla zaopatrzenia terenu w energię elektroenergetyczną dopuszcza się budowę stacji transformatorowej na terenie technicznym TT.18;
- 3) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie skrzynek przyłączeniowych do budynków jako elementu ogrodzenia posesji;
- 5) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia do skablowania i przełożenia w linie rozgraniczające dróg.

§ 21. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zasilanie obiektów ustala się z planowanych i istniejących na terenie wsi sieci gazowych lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych wyłącznie jako zbiorników podziemnych w zabudowie wolnostojącej,

§ 22. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) nie dopuszcza się prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych;
- 3) do opalania w urządzeniach energetyczno-grzewczych zaleca się stosowanie paliw ekologicznych, o niskiej emisji zanieczyszczeń oraz odnawialnych źródeł energii;
- 4) przed włączeniem do eksploatacji obiektów inżynierskich powodujących powstanie i emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się konieczność uregulowania stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony powietrza.

§ 23. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury światłowodowej, w dostosowaniu do warunków lokalnych i wymogów ochronnych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 24. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i budowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów ustala się z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich dróg dojazdowych i wewnętrznych wyznaczonych w planie.

§ 25. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów:

- 1) ustala się budowę rozdzielczego układu kanalizacyjnego dla obsługi terenu;
- 2) ustala się wymóg podłączenia zabudowy do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) wody opadowe należy odprowadzać do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się czasowo odprowadzanie ścieków do indywidualnych, szczelnych zbiorników wybieralnych, pod warunkiem prowadzenia stałego monitoringu szczelności oraz likwidacji zbiornika po podłączeniu zabudowy do systemu kanalizacji gminnej;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na istniejących działkach dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu, na własnej działce;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg i placów, po ich uprzednim podczyszczeniu, do odbiornika;
- 7) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
- 8) ustala się lokalizowanie śmietników indywidualnie na każdej posesji.

DZIAŁ III

USTALENIA DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

ROZDZIAŁ 1

USTALENIA DLA CENTRALNYCH TERENÓW MIESZKANIOWYCH

§ 26. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące centralne tereny mieszkaniowe: **CM/U.10**, **CM/U.11**, i **CM/U.12**, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

2. Centralne tereny mieszkaniowe CM/U służą lokalizacji usług właściwych dla centralnej strefy miejscowości oraz celom mieszkaniowym. Na centralnych terenach mieszkaniowych dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych, w tym handlowych o powierzchni do 400 m² oraz mieszkań na wyższych kondygnacjach.

3. Na centralnych terenach mieszkaniowych dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizowanie:

- 1) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t;
- 2) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki;
- 3) dojeżdż i dojazdów;
- 4) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 5) zieleni urządzonej.

4. Na centralnych terenach mieszkaniowych w szczególności nie dopuszcza się lokalizowania:

- 1) parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów oraz ich przyczep i naczep;
- 2) obiektów i pomieszczeń do chowu i hodowli zwierząt gospodarskich.

5. Inne przeznaczenie terenu poza ustalonym dla kategorii centralnych terenów mieszkaniowych jest niedopuszczalne.

§ 27. Dla terenu CM/U.10 o powierzchni 0,3404 ha ustala się:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa zwarta na wydzielonych działkach,
 - b) wewnątrz wydzielenia CM/U.10/1 ustala się wymóg zachowania dojazdu do tyłów posesji,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,45,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,90,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,25,
 - f) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. f,
 - g) nie dopuszcza się ogrodzenia frontów zabudowy,
 - h) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) zakaz lokalizowania garaży wbudowanych z wjazdem usytuowanym od frontu zabudowy,
 - j) dopuszcza się lokalizowanie garaży wolno stojących, lub w zespołach przyległe do granicy działki, sytuowanych w głębi posesji, minimum 4,0 m od tylnej granicy działki,
 - k) lokalizacja śmietników w głębi posesji od strony dojazdu gospodarczego;
- 3) zasady kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ=12,0 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m,
 - b) przekrycie wysokimi, dwuspadowymi dachami, o prostej formie, o równym nachyleniu głównych połaci dachowych, kącie pochylenia połaci 45⁰,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% powierzchni połaci dachu i wysokości mniejszej niż główna kalenica dachu,
 - d) w miejscu wskazanym na rysunku planu dopuszcza się lokalizację akcentu architektonicznego, np. w formie wykusza,
 - e) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jako frontowej z kalenicą równoległą do drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dopuszcza się wysunięcie wykuszy przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m na górnych kondygnacjach oraz cofnięcie parterów ścian frontowych na głębokość do 3,0 m,
 - g) poziom sytuowania wejść do budynków do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - h) kolorystyka elewacji stonowana, bez stosowania jaskrawych kolorów,
 - i) pokrycie dachów dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z projektowanych sieci lokalizowanych w drogach: 04.KDW, 05.KDW, wydzielenia wewnętrznego CM/U.10/1 oraz drogi wewnętrznej 14.KDW,

- b) dojazdy do posesji z dróg: 04.KDW, 05.KDW, oraz wyjątkowo z drogi wewnętrznej 14.KDW.

§ 28. Dla terenów: CM/U.11 o powierzchni 0,1937 ha i **CM/U.12** o powierzchni 0,1736 ha, **ustala się:**

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa zwarta na wydzielonych działkach,
 - b) wewnątrz wydzieleni: CM/U.11/1 i CM/U.12/1 ustala się wymóg zachowania dojazdu do tyłów posesji,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,45,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,90,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,25,
 - f) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. f,
 - g) nie dopuszcza się ogrodzenia frontów zabudowy,
 - h) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) zakaz lokalizowania garaży wbudowanych z wjazdem usytuowanym od frontu zabudowy,
 - j) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych lub w zespołach przyległe do granicy działki, sytuowane w głębi posesji,
 - k) lokalizacja śmietników w głębi posesji od strony dojazdu gospodarczego;
- 3) zasady kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ=12,0 m, zabudowa gospodarcza i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m,
 - b) przekrycie wysokimi, dwuspadowymi dachami, o prostej formie, o równym nachyleniu połaci dachowych, kącie pochylenia połaci 45⁰,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% powierzchni połaci dachu i wysokości mniejszej niż główna kalenica dachu,
 - d) w miejscu wskazanym na rysunku planu dopuszcza się lokalizację akcentu architektonicznego, np. w formie wykusza,
 - e) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jako frontowej z kalenicą równoległą do drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dopuszcza się wysunięcie wykuszy przed obowiązującą linię zabudowy do 1,5 m na górnych kondygnacjach oraz cofnięcie parterów ścian frontowych na głębokość do 3,0 m,
 - g) poziom sytuowania wejść do budynków do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - h) kolorystyka elewacji stonowana, bez stosowania jaskrawych kolorów,
 - i) pokrycie dachów dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni.
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z projektowanych sieci lokalizowanych w drogach: 04.KDW, 11.KDW, 12.KDW, wydzielenia wewnętrznego CM/U.11/1 i CM/U.12/1 oraz drogi

wewnętrznej 14.KDW, b) dojazdy do posesji z dróg: 04.KDW, wydzielania wewnętrznego CM/U.11/1 i CM/U.12/1 oraz wyjątkowo z drogi wewnętrznej 14.KDW.

ROZDZIAŁ 2

USTALENIA DLA TERENÓW WYŁĄCZNIE MIESZKANIOWYCH

§ 29. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące tereny wyłącznie mieszkaniowe: **MM/MN.04, MM/MN.05, MM/MN.06, MM/MN.07, MM/MN.09, MM/MN.13, MM/MN.14 MM/MN.15**, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

2. Na terenach zaliczonych do kategorii terenów wyłącznie mieszkaniowych MM ustala się funkcję mieszkaniową jako funkcję podstawową. Funkcja mieszkaniowa jest na tych terenach funkcją chronioną. Inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję mieszkaniową.

3. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, lokalizowanie:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, związanego z wykonywaniem wolnego zawodu lub świadczeniem drobnych, nieuciążliwych usług dla mieszkańców, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni mieszkalnej;
- 2) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce, dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t;
- 3) obiektów i urządzeń pomocniczych służących zaopatrzeniu danego terenu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzeń odprowadzających ścieki;
- 4) dojeżdż i dojazdów;
- 5) obiektów małej architektury i elementów urządzenia terenu;
- 6) zieleni urządzonej.

4. Na terenach wyłącznie mieszkaniowych nie dopuszcza się:

- 1) wydzielania samodzielnych lokali o funkcji innej niż mieszkaniowa;
- 2) lokalizowania usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej, w tym szczególnie usług motoryzacyjnych;
- 3) lokalizowania garaży i miejsc parkingowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t oraz ich przyczep i naczep;
- 4) lokalizowania budynków i pomieszczeń inwentarskich dla potrzeb chowu i hodowli zwierząt gospodarskich.

5. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla terenów wyłącznie mieszkaniowych jest niedopuszczalne.

§ 30. Dla terenu **MM/MN.04** o powierzchni 0,9801 ha ustala się:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna szeregowa na wydzielonych działkach,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy łańcuchowej lub bliźniaczej pod warunkiem niemieszania typów zabudowy w obrębie jednego zespołu pomiędzy wydzieleniami wewnętrznymi,
 - c) wewnątrz wydzieleń MM/MN.04/1 i MM/MN.04/2 ustala się wymóg zachowania ogólnodostępnego przejścia pieszego,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,35$,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0,70$
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,40$,
 - g) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. e, f,
 - h) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne parkany ażurowe na podmurówce o wysokości do 1,4 m, na tyłach działek dopuszczalne ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej,
 - i) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - j) dopuszcza się lokalizowanie garaży w zespołach, garaże przyległe do bocznej granicy działki, sytuowanych w głębi posesji, minimum 4,0 m od tylnej granicy działki,
 - k) lokalizacja śmietników w głębi posesji od strony dojazdu gospodarczego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy frontowej – do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 10,5$ m, dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż $HZ = 6,0$ m,
 - b) przekrycie wysokimi dachami, o prostej formie, o równym nachyleniu połaci, kącie pochylenia połaci 45° ,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% powierzchni połaci dachu,
 - d) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jako frontowej z kalenicą równoległą do drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - f) dopuszcza się cofnięcie wejść, loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - g) poziom sytuowania wejść do budynków do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - h) kolorystyka elewacji stonowana, bez stosowania jaskrawych kolorów,
 - i) pokrycie dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z projektowanych sieci lokalizowanych w drogach sąsiednich;
 - b) dojazdy do posesji z dróg: 01.KD.D, 06.KDW i 07.KDW.

§ 31. Dla terenów: MM/MN.05 o powierzchni 0,6368 ha, **MM/MN.06** o powierzchni 0,6316 ha, **MM/MN.07** o powierzchni 0,8164 ha, **ustala się:**

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego domu mieszkalnego na jednej działce,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0,50$,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,50$,
 - f) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. e, f,
 - g) ogrodzenia w formie żywoplotów, dopuszczalne ogrodzenia ażurowe na podmurówce i parkany ażurowe o wysokości do 1,4 m, na tyłach działek dopuszczalne ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej,
 - h) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych lub sytuowanych w zespołach po dwa przy bocznej granicy działki, minimum 4,0 m od tylnej granicy działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 10,5$ m, zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż $HZ = 6,0$ m,
 - b) przekrycie wysokimi dachami, o równym nachyleniu połaci, o kącie pochylenia połaci $38^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% powierzchni połaci dachu,
 - d) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jako frontowej z kalenicą równoległą do drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie $1/3$ szerokości elewacji,
 - f) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie $1/3$ szerokości elewacji,
 - g) poziom posadzki parterów do 0,50 m nad poziomem terenu,
 - h) kolorystyka elewacji stonowana, bez stosowania jaskrawych kolorów,
 - i) pokrycie dachów dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni,
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w drogach sąsiednich,
 - b) dojazdy do posesji z dróg sąsiednich.

§ 32. Dla terenu MM/MN.09 o powierzchni 0,5013 ha ustala się:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna szeregowa na wydzielonych działkach,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy łańcuchowej lub bliźniaczej, pod warunkiem nie mieszania typów zabudowy w obrębie jednostki,
 - c) wewnątrz wydzielenia MM/MN.09/1 ustala się wymóg zachowania dojazdu do tyłów posesji,

- d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,70
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,45,
 - g) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. e, f,
 - h) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne parkany ażurowe na podmurówce o wysokości do 1,2 m, na tyłach działek dopuszczalne ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej,
 - i) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - j) zakaz lokalizowania garaży wbudowanych z wjazdem usytuowanym od frontu zabudowy,
 - k) dopuszcza się lokalizowanie garaży w zespołach, garaże przyległe do bocznej granicy działki, sytuowanych w głębi posesji, minimum 4,0 m od tylnej granicy działki,
 - l) lokalizacja śmietników w głębi posesji od strony dojazdu gospodarczego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy frontowej - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 10,5 m, zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m,
 - b) przekrycie wysokimi dachami, o prostej formie, o równym nachyleniu połaci, kącie pochylenia połaci 45⁰,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% powierzchni połaci dachu,
 - d) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jako frontowej z kalenicą równoległą do drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - f) dopuszcza się cofnięcie wejść, loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - g) poziom sytuowania wejść do budynków do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - h) kolorystyka elewacji stonowana, bez stosowania jaskrawych kolorów,
 - i) pokrycie dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z projektowanych sieci lokalizowanych w drogach sąsiednich oraz w wydzieleniu MM/MN.09/1;
 - b) dojazdy do posesji z drogi 13.KDW i wydzielenia wewnętrznego MM/MN.09/1.

§ 33. Dla terenu MM/MN.13 o powierzchni 0,4229 ha ustala się:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna szeregowa lub łańcuchowa na wydzielonych działkach,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego MM/MN.13/1 ustala pod warunkiem nie mieszania typów zabudowy, się lokalizację ogólnodostępnego przejścia pieszego,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,70
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,45,

- f) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. e, f,
 - g) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne parkany ażurowe na podmurówce o wysokości do 1,2 m, na tyłach działek dopuszczalne ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej,
 - h) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) dopuszcza się lokalizowanie garaży wolnostojących lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki, sytuowanych w głębi posesji,
 - j) lokalizacja śmietników w głębi posesji od strony dojazdu gospodarczego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ = 10,5$ m, zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż $HZ = 6,0$ m,
 - b) przekrycie wysokimi dachami, o prostej formie, o równym nachyleniu połaci, kącie pochylenia połaci $38^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% powierzchni połaci dachu,
 - d) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jako frontowej z kalenicą równoległą do drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - f) dopuszcza się cofnięcie wejść, loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - g) poziom sytuowania wejść do budynków do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - h) kolorystyka elewacji stonowana, bez stosowania jaskrawych kolorów,
 - i) pokrycie dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z projektowanych sieci lokalizowanych w dróg: 02.KD.D, 11.KDW i wydzielenia wewnętrznego MM/MN.15/3;
 - b) dojazdy do posesji z dróg: 02.KD.D, 11.KDW i wydzielenia wewnętrznego MM/MN.15/3;

§ 34. Dla terenu MM/MN.14 o powierzchni 0,3981 ha ustala się:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) dopuszcza się lokalizację jednego domu mieszkalnego na jednej działce,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,25$,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0,50$,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,60$,
 - f) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. e, f,
 - g) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne ogrodzenia ażurowe na podmurówce i parkany ażurowe o wysokości do 1,4 m, na tyłach działek dopuszczalne ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej,

- h) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych lub sytuowanych w zespołach po dwa przy bocznej granicy działki,
 - j) dopuszcza się lokalizowanie śmietników od frontów posesji przy bocznej granicy działki;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 10,5 m, zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m,
 - b) przekrycie wysokimi dachami, o równym nachyleniu połaci, o kącie pochylenia połaci 38⁰ - 45⁰,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% powierzchni połaci dachu,
 - d) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jako frontowej z kalenicą równoległą do drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - f) dopuszcza się cofnięcie wejść, wbudowanych garaży i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - g) poziom posadzki parterów do 0,50 m nad poziomem terenu,
 - h) kolorystyka elewacji stonowana, bez stosowania jaskrawych kolorów,
 - i) pokrycie dachów dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni,
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w drodze 02.KD.D,
 - b) dojazdy do posesji z drogi 02.KD.D.

§ 35. Dla terenu MM/MN.15 o powierzchni 1,0933 ha ustala się:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu - podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna szeregowa na wydzielonych działkach,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy łańcuchowej lub bliźniaczej pod warunkiem nie mieszania typów zabudowy w obrębie wydziałów wewnętrznych,
 - c) wewnątrz wydziału MM/MN.15/2 ustala się wymóg zachowania ogólnodostępnego przejścia pieszego,
 - d) wewnątrz wydziału MM/MN.15/3 ustala się wymóg zachowania dojazdu do tyłów posesji sąsiednich i zabudowy zlokalizowanej wewnątrz kwartału,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
 - f) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,70
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,45,
 - h) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. e, f,
 - i) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne parkany ażurowe na podmurówce o wysokości do 1,4 m, na tyłach działek dopuszczalne ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej,

- j) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - k) zakaz lokalizowania garaży wbudowanych z wjazdem usytuowanym od frontu zabudowy,
 - l) dopuszcza się lokalizowanie garaży w zespołach, garaże przyległe do bocznej granicy działki, sytuowanych w głębi posesji, minimum 4,0 m od tylnej granicy działki,
 - m) lokalizacja śmietników w głębi posesji od strony dojazdu gospodarczego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ=10,5 m, dla wydzielenia MM/MN.15/1 HZ=8,5 m, zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m,
 - b) przekrycie wysokimi dachami, o prostej formie, o równym nachyleniu połaci, kącie pochylenia połaci 38° - 45° ,
 - c) dopuszcza się stosowanie lukarn o powierzchni do 20% powierzchni połaci dachu,
 - d) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jako frontowej z kalenicą równoległą do drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - f) dopuszcza się cofnięcie wejść, loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - g) poziom sytuowania wejść do budynków do 0,5 m nad poziomem terenu,
 - h) kolorystyka elewacji stonowana, bez stosowania jaskrawych kolorów,
 - i) pokrycie dachówką w odcieniach brązu lub czerwieni;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z istniejących i projektowanych sieci lokalizowanych w drogach: 02.KD.D, 03.KD.D, 12.KDW oraz w granicach wydzielenia MM/MN.15/3;
 - b) dojazdy do posesji z dróg: 03.KD.D, 12.KDW oraz z wydzielenia MM/MN.15/3;
- 5) warunki ochrony:
- teren w części objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologicznej - obowiązują wymogi zawarte w § 18.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA DLA PODMIEJSKICH TERENÓW MIESZKANIOWYCH

§ 36.1. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące podmiejskie tereny mieszkaniowe: **PM.01, PM.02, PM.03, PM.08 i PM.16.**

2. Podmiejskie tereny mieszkaniowe PM przeznacza się na cele mieszkaniowe oraz dla innych funkcji występujących w strefie podmiejskiej, a nie kolidujących z funkcją mieszkaniową.

3. Na podmiejskich terenach mieszkaniowych jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) pomieszczeń w budynkach mieszkalnych dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej;

- 2) budynków gospodarczych związanych z utrzymaniem domu i ogrodu;
- 3) budynków gospodarczych przeznaczonych na hodowlę zwierząt dla własnych potrzeb na działkach o pow. min. 2000 m², pod warunkiem nie ograniczania funkcji mieszkaniowej;
- 4) usług nieuciążliwych lokalizowanych jako funkcja towarzysząca o powierzchni nieprzekraczającej 30% zabudowy na działce, pod warunkiem nie ograniczania funkcji mieszkaniowej;
- 5) ogrodów i szklarni;
- 6) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce;
- 7) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, urządzenia odprowadzające ścieki;
- 8) dojazdów i dojazd;
- 9) zieleni urządzonej.

4. Na podmiejskich terenach mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizowania obiektów usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 50 m².

5. W szczególności na podmiejskich terenach mieszkaniowych nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania tych terenów ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość.

6. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla podmiejskich terenach mieszkaniowych jest niedopuszczalne.

§ 37. Dla terenów: PM.01 o powierzchni 1,4343 ha i PM.02 o powierzchni 1,2596 ha ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu:
 - a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu podziału pod warunkiem zachowania szerokości frontu działki 25,0 m, kąta podziału działki w stosunku do drogi publicznej od 70⁰ do 90⁰ oraz minimalnej powierzchni działki 1.000 m²,
 - c) dopuszcza się łączenie wyznaczonych na rysunku planu działek w celu lokalizowania zabudowy gospodarczej przeznaczonej na hodowlę zwierząt dla własnych potrzeb;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z towarzyszeniem zabudowy gospodarczej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,70,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,35,
 - f) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. g, h,
 - g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej na granicy działki,
 - h) ogrodzenia w formie murów pełnych ceglanych oraz w formie żywopłotów i parkanów ażurowych o wysokości do 1,5 m, na tyłach działek dopuszczalne ogrodzenia z siatki

- ogrodzeniowej lub drewniane,
- i) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - j) lokalizacja śmietników indywidualnie w głębi posesji;
- 3) zasady zabudowy terenu:
- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż $HZ=9,5$ m, zabudowa gospodarcza wolnostojąca i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż $HZ = 7,5$ m,
 - b) zakaz sytuowania garaży wbudowanych w budynkach mieszkaniowych,
 - c) architektura budynków współczesna, harmonizująca z otwartym krajobrazem wiejskim, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - d) przekrycie wysokimi dachami, o prostej formie bez akcentów architektonicznych, kącie nachylenia połaci minimum 40^0 , pokrycie dachówką w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
 - e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% połaci dachowej,
 - f) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jako frontowej z kalenicą równoległą do drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie $1/3$ szerokości elewacji,
 - h) dopuszcza się cofnięcie wejść, loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie $1/3$ szerokości elewacji,
 - i) poziom posadzek parterów do 0,5 m nad poziomem terenu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w drogach sąsiednich,
 - b) dojścia i dojazdy do posesji z dróg sąsiednich.

§ 38. Dla terenów: PM.03 o powierzchni 0,9190 ha i PM.16 o powierzchni 1,0255 ha ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu:
- a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu podziału pod warunkiem zachowania szerokości frontu działki 25,0 m, kąta podziału działki w stosunku do drogi publicznej od 70^0 do 90^0 oraz minimalnej powierzchni działki 1.000 m^2 ,
 - c) dopuszcza się łączenie wyznaczonych na rysunku planu działek w celu lokalizowania zabudowy gospodarczej przeznaczonej na hodowlę zwierząt dla własnych potrzeb;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) forma zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z towarzyszeniem zabudowy gospodarczej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,35$,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 0,70$,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,35$,

- f) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. g, h
 - g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej na granicy działki,
 - h) ogrodzenia w formie murów pełnych ceglanych, żywopłotów, lub na podmurówce i parkany ażurowe o wysokości do 1,5 m, na tyłach działek dopuszczalne ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej lub drewniane, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) lokalizacja śmietników w głębi posesji;
- 3) zasady zabudowy terenu:
- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ=9,5 m, zabudowa gospodarcza wolnostojąca i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ=7,5 m,
 - b) zakaz sytuowania garaży wbudowanych w budynkach mieszkaniowych,
 - c) architektura budynków współczesna, harmonizująca z otwartym krajobrazem wiejskim, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - d) pokrycie wysokimi dwuspadowymi dachami, o prostej formie bez akcentów architektonicznych, za wyjątkiem wskazanym na rysunku planu, i naczółków, o równym nachyleniu połaci, kącie nachylenia połaci minimum 40° , pokrycie dachówką w odcieniach brązu i czerwieni,
 - e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% połaci dachowej,
 - f) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jako frontowej z kalenicą równoległą do drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - h) dopuszcza się cofnięcie wejść i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - i) poziom posadzek parterów do 0,5 m nad poziomem terenu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w drogach sąsiednich,
 - b) dojeżdża i dojazdy do posesji z dróg sąsiednich;
- 5) warunki ochrony;
- teren w części objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologicznej - obowiązują wymogi zawarte w § 18

§ 39. Dla terenu: PM.08 o powierzchni 0,3858 ha ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu:
- a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczalna zmiana sposobu podziału pod warunkiem zachowania szerokości frontu działki min. 25,0 m, kąta podziału działki w stosunku do drogi publicznej od 70° do 90° oraz minimalnej powierzchni działki 1.000 m^2 ,

- c) dopuszcza się łączenie wyznaczonych na rysunku planu działek w celu lokalizowania zabudowy gospodarczej przeznaczonej na hodowlę zwierząt dla własnych potrzeb;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) forma zabudowy grupowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z towarzyszeniem zabudowy gospodarczej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,35,
 - d) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,70,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,35,
 - f) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. g, h,
 - g) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej na granicy działki,
 - h) ogrodzenia w formie murów pełnych ceglanych, żywopłotów, lub na podmurówce i parkany ażurowe o wysokości do 1,5 m, na tyłach działek dopuszczalne ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej lub drewniane, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
 - i) lokalizacja śmietników w głębi posesji;
- 3) zasady zabudowy terenu:
- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ=10,5 m, zabudowa gospodarcza wolnostojąca i garaże 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 7,5 m,
 - b) zakaz sytuowania garaży wbudowanych w budynkach mieszkaniowych,
 - c) architektura budynków współczesna, harmonizująca z otwartym krajobrazem wiejskim, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - d) pokrycie wysokimi dwuspadowymi dachami, o prostej formie bez akcentów architektonicznych i naczółków, o równym nachyleniu połaci, kącie nachylenia połaci minimum 40⁰, pokrycie dachówką w odcieniach brązu i czerwieni,
 - e) dopuszcza się wykonanie lukarn o powierzchni do 20% połaci dachowej,
 - f) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jako frontowej z kalenicą równoległą do drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dopuszcza się wysunięcie ganków, wykuszy i balkonów przed obowiązującą linię zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - h) dopuszcza się cofnięcie wejść i loggi w głąb od obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m, na odcinku nieprzekraczającym łącznie 1/3 szerokości elewacji,
 - i) poziom posadzek parterów do 0,5 m nad poziomem terenu;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w drogach: 02.KD.D 10.KDW i 11.KDW,
 - b) dojścia i dojazdy do posesji z dróg: 10.KDW, 11.KDW.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA DLA TERENÓW TECHNICZNYCH

§ 40.1. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące elementarne tereny techniczne: **TT.17 i TT.18**, dla których ustala się szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynieryjnej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

2. Tereny zaliczone do kategorii terenów technicznych przeznacza się na cele funkcji obsługi technicznej i zaopatrzenia w media innych terenów zabudowy. Na terenach technicznych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) stacji transformatorowych;
- 2) central telefonicznych;
- 3) przepompowni ścieków.

3. Na terenach technicznych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) miejsc postojowych dla potrzeb własnych;
- 2) dojeżdż i dojazdów;
- 3) zieleni urządzonej.

4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów technicznych jest niedopuszczalne.

§ 41. Dla terenu **TT.17** o powierzchni 0,0631 ha, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu – dopuszcza się podział terenu zgodnie z potrzebami funkcjonowania poszczególnych urządzeń i sieci technicznych;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w formie obiektów wolno stojących, wkomponowanych w zielen, lub obiektów podziemnych,
 - b) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 5,0 m,
 - c) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,4 m,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej terenu:

obsługa inżynieryjna i komunikacyjna terenu z sieci zlokalizowanych w drogach: 03.KD.D i 13.KDW.

§ 42. Dla terenu **TT.18** o powierzchni 0,0424 ha, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu – dopuszcza się podział terenu zgodnie z potrzebami funkcjonowania poszczególnych urządzeń i sieci technicznych;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w formie obiektów wolno stojących, wkomponowanych w zieleń, lub obiektów podziemnych,
 - b) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż $HZ = 5,0$ m,
 - c) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,4 m,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
obsługa inżynierska i komunikacyjna terenu z sieci zlokalizowanych w drogach: 01.KD.D i 06.KDW.

ROZDZIAŁ 5

USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ

§ 43.1. Na terenie objętym planem wyznaczono następujące elementarne tereny komunikacji drogowej:

- 1) **01.KD.D, 02.KD.D, 03.KD.D** – drogi dojazdowe;
- 2) **04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW i 14.KDW** – drogi wewnętrzne;

2. Tereny zaliczone do kategorii terenów komunikacji drogowej KD przeznacza się na funkcje związane z obsługą transportu drogowego oraz ruchu pieszego. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie dróg układu podstawowego i obsługującego oraz dróg wewnętrznych i przejść pieszych.

3. Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) przyulicznych pasów postojowych i zatok postojowych dla samochodów;
- 2) ścieżek rowerowych;
- 3) zieleni przyulicznej;
- 4) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 5) urządzeń organizacji ruchu;
- 6) elementów wyposażenia dróg i urządzeń przestrzeni publicznych.

4. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

5. Przy przejściach dla pieszych i przejazdach rowerowych ustala się wymóg wykonania obniżenia krawężników jezdni.

6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zachowanie rezerw terenu dla potrzeb sieci uzbrojenia podziemnego (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieci gazowe, sieci ciepłownicze, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne).

7. Inne użytkowanie terenów KD poza ustalonym dla terenów komunikacji drogowej jest niedopuszczalne.

§ 44. Dla terenów: 01.KD.D o powierzchni 0,3965 ha i **02.KD.D** o powierzchni 0,3007 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) droga jednojezdniowa szerokość jezdni 6 m ,
 - c) ścieżka pieszo-rowerowa szer.2,5 m jednostronna po stronie zabudowy,
 - d) od strony niezabudowanej nasadzenia zieleni wysokiej szer.1,5 m,
 - e) oświetlenie jednostronne po stronie zabudowy,
 - f) latarnie wysokości max 6 m z lampami skierowanym w dół,
 - g) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym m.in.:
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 – 400 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 200 – 600 mm,
 - sieci wodociągowej o średnicy o średnicy \varnothing 80 – 200 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej.
- 3) warunki ochrony:

teren jednostki 02.KD.D w części objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologicznej – obowiązują wymogi zawarte w § 18.

§ 45. Dla terenu 03.KD.D o powierzchni 0,4154 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - droga dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) droga jednojezdniowa, szer. jezdni 5 m,
 - c) chodnik jednostronny szer. 1,5 m po stronie zabudowy
 - d) ścieżka rowerowa szerokości 2,0 po stronie południowej jezdni,
 - e) nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż drogi szer. 1,5 m, po południowej stronie ścieżki
 - f) oświetlenie jednostronne, po stronie zabudowy
 - g) latarnie wysokości max 6 m z lampami skierowanym w dół,
 - h) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym m.in.:
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 150 – 400 mm,
 - sieć kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 200 – 600 mm,
 - sieci wodociągowa o średnicy \varnothing 80 – 200 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 3) warunki ochrony:

teren w części objęty strefą „W.III” ograniczonej ochrony archeologicznej – obowiązują wymogi zawarte w § 18.

§ 46. Dla terenu 04.KDW o powierzchni 0,4569 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna obsługująca zespół zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) droga jednojezdniowa szerokość jezdni 5 m ,
 - c) ścieżka pieszo-rowerowa szer.2,5 m jednostronna po stronie północnej i wschodniej,
 - d) po stronie południowej i zachodniej chodnik szerokości 1,5 m
 - e) nasadzenia zieleni wysokiej szer.1,0 m, oddzielające ścieżkę pieszo-rowerową od jezdni,
 - f) oświetlenie jednostronne po stronie chodnika,
 - g) latarnie wysokości max 3,5 m z lampami skierowanym w dół,
 - h) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym m.in.:
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 100 –300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150 – 400 mm,
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 80 – 150 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 47. Dla terenów: 05.KDW o powierzchni 0,2822 ha, 06.KDW o powierzchni 0,2499 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna obsługująca zespół zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) chodnik jednostronny szerokości 1,5 m
 - d) ścieżka pieszo-rowerowa szer.2,5 m jednostronna,
 - e) nasadzenia zieleni wysokiej szer.1,0 m, oddzielające ścieżkę pieszo-rowerową od jezdni,
 - f) oświetlenie dwustronne – wysokość latarni do 3,5 m,
 - g) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym m.in.:
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 100 – 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150 – 400 mm,
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 80 – 150 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

§ 48. Dla terenów: 07.KDW o powierzchni 0,1892 ha 08.KDW o powierzchni 0,0840 ha, 09.KDW o powierzchni 0,1140 ha, 10.KDW o powierzchni 0,1840 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne obsługujące zespoły zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- b) droga pieszo jezdna – urządzenie dostosowane do ruchu pieszego, spowalnicze ruchu samochodowego w postaci wysepek zieleni i miejsc parkingowych, proste odcinki jezdni długości max 40,0 m,
- c) oświetlenie dwustronne – wysokość latarni do 3,5 m,
- d) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym m.in.:
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 100 – 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150 – 400 mm,
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 80 – 150 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

§ 49. Dla terenów: 11.KDW o powierzchni 0,4711 ha, **12.KDW** o powierzchni 0,3209 ha, **13.KDW** o powierzchni 0,3662 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - drogi wewnętrzne obsługujące zespoły zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi dwuprzestrzenne – dwie jezdnie po 6,0 m szerokości rozdzielone pasem zieleni szer. 14,0 m,
 - c) chodniki dwustronne szerokości 2,0 m
 - d) oświetlenie dwustronne – wysokość latarni do 5,0 m,
 - e) alejowe nasadzenia drzew: klonów, platanów, lip,
 - f) ścieżka pieszo-rowerowa szer. 5,0 m prowadzona środkiem alej,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym m.in.:
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 100 – 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150 – 400 mm,
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 80 – 150 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej;

§ 50. Dla terenu 14.KDW o powierzchni 0,4319 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna, główna przestrzeń publiczna zespołu mieszkaniowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) urządzenie drogi w formie placu reprezentacyjnego,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 14/1.KDW dopuszcza się ruch kołowy,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających 55,0 m x 80,0 m,
 - d) chodniki szerokości 2,0 m po zewnętrznej stronie wydzielenia 14/1.KDW,
 - e) oświetlenie typu parkowego - wysokość latarni do 3,5 m,

- f) w miejscu wskazanym na rysunku planu ustala się lokalizację trwałego urządzenia placu wraz z małą architekturą,
- g) nasadzenia drzew zgodnie z rysunkiem planu,
- h) dopuszcza się usytuowanie miejsc postojowych po wschodniej stronie placu,
- i) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia podziemnego, w tym m.in.:
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 100 – 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 150 – 400 mm,
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 80 – 150 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej.

DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 51. Na cele nierolnicze i nieleśne, w granicach niniejszego planu, przeznaczają się łącznie 13,72 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego (1,62 ha klasy III, 12,10 ha klasy IV), w tym:

- 1) 12,10 ha gruntów rolnych za zgodą Rady Gminy Stargard Szczeciński na mocy niniejszej uchwały (7,97 ha RIVa, 4,13 ha RIVb);
- 2) 1,62 ha gruntów rolnych klasy IIIb za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 roku, znak: GZ.tr.057-602-499/11.

§ 52. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości% dla terenów komunikacji i terenów technicznych oraz w wysokości% dla wszystkich pozostałych terenów objętych planem.

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard Szczeciński.

§ 54. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Stargard Szczeciński.

Przewodniczący Rady Gminy